Norsk takst

Tilstandsrapport

Enebolig
Snekkerveien 7, 1920 SØRUMSAND
LILLESTRØM kommune
gnr. 240, bnr. 26

Sum areal alle bygg: BRA: 224 m² BRA-i: 171 m²



Befaringsdato: 04.11.2026 **Rapportdato:** 12.11.2026 **Oppdragsnr.:** 19291-2556 **Eiendomsverdi ref nr:** JE6394

Autorisert foretak: Takstportalen Aleksander Olsen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Aleksander Olsen

TAKSTPORTALEN
ALEKSANDER OLSEN AS

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Takstportalen Aleksander Olsen AS

Rapportansvarlig

Aleksander Olsen

Uavhengig Takstingeniør

aleksander@takst-portalen.no

988 63 592

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 ivaretatt. 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 lovlighet (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 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kar kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

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

Det har blitt utarbeidet en tilstandsrapport på bolig med byggeår fra 1969 iht. Norges eiendommer. Boligen har blitt vurdert ut fra bygningsloven 1949 samt NS 3600. Fremviser var tilstede på befaring der det ble påvist og oppgitt opplysninger. Boligen fremstår med tiltenkt funksjon dog med moderniseringsbehov der det henvises til generelle levetidsbetraktinger for beregninger av fremtidige vedlikehold. Det gjøres oppmerksom på at tilstanden på bygningsdelene som har fått tilstandsgrad 2 og 3 ikke trenger å utgjøre en umiddelbar fare, men det vektlegges med grunnlag for fremtidig sikring og forhindring av skader samt forståelse av boligens fremtidige kommende tilstander. Nærmere beskrivelse av tilstandsgradene ligger under konstruksjoner. Det er ukjent for undertegnende vdr. grunnforhold og radonkontroll bør kontrolleres på generelt grunnlag.

Enebolig - Byggeår: 1969

UTVENDIG Gå til side

Enebolig med tekket saltak. Yttervegger i reisverk bekledd med panel. Etasjeskiller i trebjelkelag. Grunnmur i antatt Leca og støpt såle i betong.

Taktekke av korrigerte blikkplater fra 2026 utført av deleier på egeninnsats med fremlagt bildedokumentasjon på underliggende utførelser. Taktekke ble inspisert fra bakkenivå og er i hovedsak vurdert opp mot alder og gjenværende forventet levetid.

Nedløp, renner og beslag fremstår med normal bruksslitasje. Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner- og nedløpsfunksjon er vanskelig å stadfeste. Renner og beslag ble besiktiget fra bakkeplan. Kommende lokale utbedringer er et normal forventet vedlikehold.

Takstoler/sperrer fra byggeår med undertak av bordtak. Takkonstruksjon og loft vurderes og ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelsesmetode. Vepsebol o.l må evt. fjernes og tiltak mot skadedyr/mus bør alltid alltid utføres på eldre takkonstruksjoner fra dette årstall. Ytterligere kryssisolering av loft fra dette årstall er et anbefalt tiltak. Luftlekkasjer og utette overganger generelt ble påvist og er normalt å forventet med konstruksjon fra dette byggeår der kommende behov for utbedrende tiltak tilfaller ny eier. Lav høyde med begrenset tilkomst da det ikke er lagt gulv på store deler av kryploftet.

Yttervegger i reisverk fra byggeår. Konstruksjonen framstår med tiltenkt funksjon der vurderingen blir gitt med grunnlag på visuell kontroll uten inngrep i konstruksjonen der det er ukjent for undertegnende vdr. videre forhold. Utvendige panel fremstår med tiltenkt funksjon men det gjøres oppmerksom på alder. Kommende lokale utskiftinger av enkeltbord kan ikke utelukkes på sikt. Ingen dokumentasjon på underliggende konstruksjoner ble fremlagt der utførelser på underliggende konstruksjoner er ukjent.

Malte vinduer med isolerglass fra byggeår. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte vinduer, men på grunn av alder på vinduene kan det allikevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje der det videre henvises til generelle levetidsbetraktninger.

Edeltre ytterdør fra byggeår. Ytterdører fremstår med tiltenkt funksjon dog noe synlig elde og slitasje.
Malt balkongdør med 2-lags isolerglass fra byggeår. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte glass, men på grunn av alder på vinduene kan det allikevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre glass er påregnelig som følge av vanlig slitasje der det videre henvises til generelle levetidsbetraktninger.

Balkong med utgang fra stue på ca. 6 m². Trekonstruksjon fra byggeår dog nye rekkverksbord og håndløper. Rekkverkshøyde på 88 cm. Balkongen fremstår for øvrig med tiltenkt funksjon.
Terrasse med utgang fra stue på ca. 35 m². Rekkverkshøyde på 92 cm. Trekonstruksjon med tiltenkt funksjon dog synlig elde og lokale skjevheter. Ukjent utførelse på underliggende fundamentering og er trolig bygget direkte på grunn. Terrassen fremstår med tiltenkt funksjon dog mindre skjevheter der lokale utbedringer ikke kan utelukkes på sikt. Platting i front av boligen på 7 m². Trekonstruksjon bygget direkte mot grunn. Ukjent utførelse på underliggende fundamentering. Betongreppo i front av inngangspart. Synlig elde og lokale skjevheter.

Utvendig garasje fra byggeår med støpt såle mot grunn og yttervegger i leca med malt fasade. Tekket saltak. Leddet garasjeport. Garasjen fremstår med tiltenkt funksjon dog synlig elde og slitasje der kommende vedlikehold og behov for lokale utbedringer generelt er påregnelig.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er av parkett, laminat og betong.
Veggene har malte glatte flater, panelplater, murflater, og himlingen har himlingsplater.

Etasjeskille av trebjelker og er med påliggende selvbærende plater/tregulv med påliggende overflate gulv e.l. Noe avvik på gulv ble observert og variasjoner vurderes som satt. Noe knirk i gulv ble registrert. Utover dette synes etasjeskille å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativ avvik av større betydning. Målt over 15 mm helling på begge plan. Lokale ujevnheter.

Radon: Boligen har betongsåle fra byggeår uten radonsperre mot grunn da dette ikke var påkrevet ved oppføringsåret. Det foreligger ingen radonmåling på boligen og bør utføres på generelt grunnlag. Se vedlagt link for evt. kartlagt radonverdier i området.
http://geo.ngu.no/kart/radon/

Peisovn i stue med pipeløp fra byggeår. Pipeløp er formelt ikke vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann og feievesen. Ildsted ble ikke funksjonstestet av undertegnende men det ble ikke opplyst om negative avvik på befaringsdagen.

Rom under terreng: Gulvet er av betong. Veggene har plater på innvendig utforede vegger på deler av grunnmur av betong/mur. Hulltaking er foretatt i lagringsrom, og måleresultatet var 35.

Lakkert tretrapp fra byggeår. Trapp fremstår med tiltenkt funksjon dog synlig elde.

Finerte slette innerdører fra ukjent årstall. Dører fremstår med tiltenkt funksjon dog synlig elde og slitasje. Stedvis justering er påregnelig.

Beskrivelse av eiendommen

Skadedyr og fuktkrevende insekter: Sjekkpunktet er vurdert ut i fra visuell kontroll på befaringsdagen, gjennomgang av egenerklæring og gjennomgang med eier. Det ble ikke opplyst eller påvist negative avvik på befaringsdagen. Kommende tilfeller av insekter eller skadedyr på sikt er ikke unormalt med tanke på bolig plassert i terreng, geografi og på bakkenivå for øvrig og bør holdes under jevlig oppsyn.

VÅTROM

Gå til side

Våtrom › 1. Etasje › Bad
Eldre bad dog overflateoppusset og ny innredning i nyere tid. Ingen dokumentasjon på badets oppføring foreligger. Gjenværende forventet levetid vurderes som utgått der kommende oppussing av våtrommet i sin helhet med nytt sluk, nytt belegg/membran, innredning og overflater m.m på kort sikt er påregnelig. Det oppfordres til fortsatt bruk av dusjkabinett der direkte vannbelasting på gulv bør unngås da det er manglende tetthet på overganger generelt der vannbelastning på gulv kan medføre skader i tilstøtende konstruksjoner. Sluk fra byggeår der levetid vurderes som utgått. Elektrisk ventil. Flislagte overflater. Flislagt bad med varmekabler i gulvet. Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Klosett og dusjkabinett. Tg 3 er satt grunnet at badet er fra opprinnelig før 2000 og regler fra ny avhendingslov 2022 med synlige avvik på de tekniske utførelser.
Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Klosett og dusjkabinett. Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking fra soverom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 0-9.

Våtrom › Kjelleretasje › Vaskerom
Eldre vaskerom fra opprinnelig byggeår. Ingen dokumentasjon på vaskerommets oppføring foreligger. Gjenværende forventet levetid ansees som utgått der kommende oppussing av våtrommet i sin helhet med nytt sluk, nytt belegg/membran, innredning og overflater m.m på kort sikt er påregnelig. Direkte vannbelasting på gulv bør unngås der det er manglende tetthet på overganger generelt der vannbelastning på gulv kan medføre skader i tilstøtende konstruksjoner. Sluk fra byggeår der levetid ansees som utgått. Betonggulv og malt betong på vegg med synlig saltutslag og løs murpuss på vegg. Naturlig ventilasjon. Opplegg til vaskemaskin og utslagsvask. Tg 3 er satt grunnet at vaskerom er fra opprinnelig før 2000 og regler fra ny avhendingslov 2022 med synlige avvik på de tekniske utførelser.
Hulltaking er ikke utført da omsluttende vegger er av betong/murkonstruksjon e.l. Det indikerte ingen unormale høye fuktverdier ved fuktsøk inne på badet for øvrig.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkkeninnredning fra ca. 2005 med hvite/slette fronter, laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og ett-greps blandebatteri. Integrert kjøl/frys, oppvaskmaskin, ovn, induksjonstopp og mekanisk avtrekk fra ventilator. Komfyrvakt bør opparbeides. Kjøkken vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

Gå til side

Eldre toalettrom med behov for total oppussing. Naturlig ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Røropplegg av eldre kobberrør. Stedvis nyere pex-rør. Med tanke på alder og materialvalg ansees rør som tilfredsstillende men kommende modernisering av røropplegg kan heller ikke utelukkes på sikt. Waterguard i benkeskap på kjøkken bør etableres for god sikring av lekkasjevann.

Hovedanlegget er fra byggeår og av soilrør og plast. For øvrig er det ikke kjent om det har vært foretatt reparasjon/utskifting/rehabilitering av avløps- eller vannledningen mellom boligen og offentlig nett etter at boligen ble oppført. Normalt vil alder indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning. Levetid vil være høyst usikker og forskjellig. Brukerfrekvens og vedlikehold vil være avgjørende for levetid. Vår angivelse av tilstand og levetid er dermed forstått å være usikker. Generelle kommentarer gis uten formelt ansvar.

Naturlig ventilasjon i boligen med ventilspalter på vinduer og veggventiler. Spalter under dørblader bør opparbeides for økt luftgjennomstrømning. Ved ønske om boligventilasjon til dagens krav må balansert ventilasjon opparbeides.

Boligen blir oppvarmet med radiatorer via sentralfyr. Grunnet installasjoner skjult i grunnen er det alder i all hovedsak som er vurdert for anleggets tilstand. Ingen Tegn til lekkasjer på befaringsdagen men kommende lokale vedlikehold og jevnlig service må forventes i jevne intervaller.

Radiatorer fra byggeår.

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert i vindfang. Samsvarserklæring er fremlagt på arbeider fra 2018 og nyere tid. Ingen dokumentasjon på anlegget for øvrig. Det elektriske vurdert på det laveste inspeksjonsnivå med kun en visuell kontroll der el-kontroll må utføres for faktisk tilstand på anlegget. Etterstramming av brytere og stikkontakter er påregnelig som et normalt vedlikehold. Normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

Brannslukkingsapparat. Røykvarsler(e) på batteri.

TOMTEFORHOLD

Gå til side

Byggegrunn: Det presiseres at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres. Grunnet begrenset kjennskap til grunnforhold er byggegrunn ikke vurdert. Det oppfordres til alle parter av interesse for nærmere utredning av grunnforhold og byggegrunn.
Ny drenering fra 2016. Drenering ble kontrollert fra bakkeplan der det ukjent for undertegnende vdr. dreneringens tilstand videre under grunn. Synlig fuktsikring på kontrollstedene.

Grunnmur:
Det er ikke nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på denne eiendommen. På inspiserte steder ble det ikke påvist vesentlige svekkelser. Det tyder på at byggegrunn kan være stabil. Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som

Beskrivelse av eiendommen

kan gjøres.

Fundamentering er av betongsåle på et tidligere beskrevne grunnforhold. Det er normalt ikke fuktsperre mot grunn og har etter all sannsynlighet betonggulv direkte på grunn, mulig kapilærbrytende lag av kult eller lignende.

Utfra registrerte forhold synes fundamenteringsmetoden å være tilfredsstillende til opprinnelig tiltenkt funksjon men lokale utbedringer er påregnelig.

Utvendig terreng: Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er tilfredsstillende hellningsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helning vekk fra husets grunnmur. Det gjøres for øvrig oppmerksom på at utvendig grunn kan forandre seg over tid som vil medføre variasjoner og påfølgende tiltak for utbedring. https://kartkatalog.nve.no/#kart/

Avløpsledningene er av støpejernsrør fra 1969 og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter fra 1969 og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det utvendige røranlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Det bemerkes at bunnledninger ikke er kontrollert. Det oppfordres til kameraundersøkelse på generelt grunnlag for faktisk tilstand på avløpsrør.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

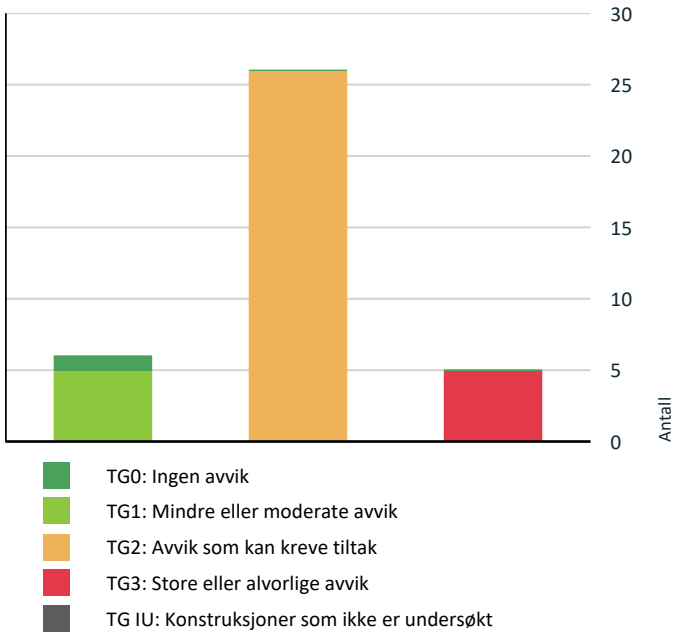
Kjelleretasjen er i hovedsak registrert som råkjeller med sluk til våtrom. Alle rombenevnelser er med dette oppgitt etter rommenes faktiske bruk iht. NS 3940 og også uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom til varig opphold". Opprinnelige byggetegninger er nå noe fravikende dagens bruk der evt. bruksendring av rom med påfølgende saksbehandling og kostnader tilfaller ny hjemmelshaver. Ved ønske om nærmere info bør eier, megler eller kommunen kontaktes.

Garasje/uthus

• Det foreligger ikke tegninger

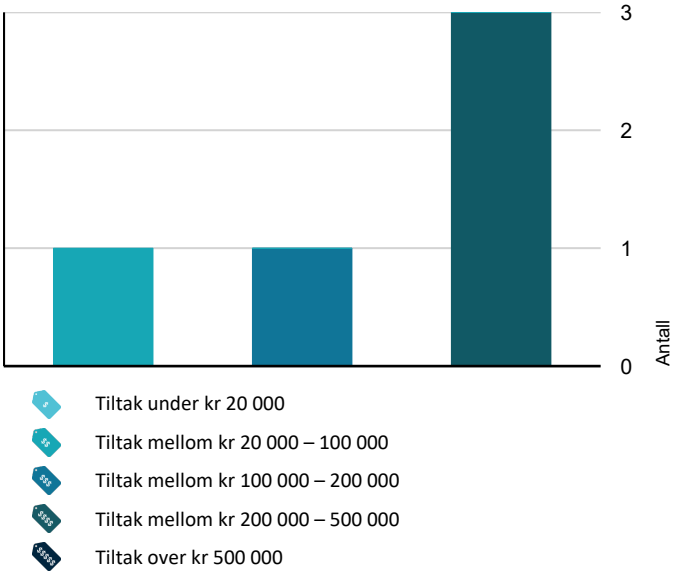
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

For utbedringer av feil og mangler på satte tilstandsgrader TG 2 eller TG 3 må pris innhentes. Satt prisestimatet er ikke endelig, der kostnader for utbedringer kan variere ved videre avdekning av konstruksjoner, materialvalg og prisforskjeller mellom firmaer. Det oppfordres med dette å innhente pris fra 2 til 3 aktører for faktisk kostnad på ønsket utbedringer. Det gjøres oppmerksom på at tilstandsgraden 2 eller 3 ikke trenger å være en umiddelbar fare, men det vektlegges med tanke på grunnlag for fremtidig sikring og forhindring av skader samt forståelse av boligens fremtidige kommende tilstander. Konsekvensen for alle gitte tilstandsgrader TG 2 og TG 3 som ikke blir utbedret på kort sikt vil resultere i økt slitasje, redusert funksjon, økt vedlikeholdskostnader i omfang og evt. utvikling av underliggende skader eller følgeskader som må legges til vurdering for den enkelte kjøper av eiendommen. TG som er satt på bygningsdelen er for hele bygningsdelen der det for øvrig ikke kan utelukkes at det foreligger ytterligere avvikspunkter i samme TG-kategori. Gitt TG på befaringsdagen kan, eller vil forandre seg over tid allerede i tidsintervall fra 1-12 mnd og videre etter befaringsdagen.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
Toalettrom > Kjelleretasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Ytterdører - 1	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Utvendig > Andre utvendige forhold** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - gulv** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - vegger og himlinger** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side
- **Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Toalettrom > Kjelleretasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- 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.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1969

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Boligen er fortiden ikke bebodd.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt dog stedvis moderniseringsbehov.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekke av korrigerte blikkplater fra 2026 utført av deleier på egeninnsats med fremlagt bildedokumentasjon på underliggende utførelser. Taktekke ble inspisert fra bakkenivå og er i hovedsak vurdert opp mot alder og gjenværende forventet levetid.

Årstall: 2026 **Kilde:** Rekvirent



Besiktigelse av taktekke.



Besiktigelse av taktekke.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Nedløp, renner og beslag fremstår med normal bruksslitasje. Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner- og nedløpsfunksjon er vanskelig å stadfeste. Renner og beslag ble besiktiget fra bakkeplan. Kommende lokale utbedringer er et normal forventet vedlikehold.

Årstall: 2026 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:
• 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
• 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.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Takstoler/sperrer fra byggeår med undertak av bordtak. Takkonstruksjon og loft vurderes og ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelsesmetode. Vepsebol o.l må evt. fjernes og tiltak mot skadedyr/mus bør alltid alltid utføres på eldre takkonstruksjoner fra dette årstall. Ytterligere kryssisolering av loft fra dette årstall er et anbefalt tiltak. Luftlekkasjer og utette overganger generelt ble påvist og er normalt å forventet med konstruksjon fra dette byggeår der kommende behov for utbedrende tiltak tilfaller ny eier. Lav høyde med begrenset tilkomst da det ikke er lagt gulv på store deler av kryploftet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen
• Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
• Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
• Det er symptom på aktivitet fra biologiske skadegjørere.
• Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser
• Fuktskader i takkonstruksjonen kan føre til råte, svekket bæreevne og videre skadeutvikling.

• Årsak til fukt bør avdekkes. Deretter bør skaden utbedres, og skadet konstruksjon reparere eller skifte ut.

• Takkonstruksjonen har lokale skjevheter.

• Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktskjolder og skader i takkonstruksjonen, samt vurdere omfanget av eventuelle skader.
Utbedring bør utføres for å hindre videre fuktinntrengning og redusere risiko for råte, sopp og svekkelse av konstruksjonen.

• Fukt- og råteskader i takkonstruksjonen kan føre til svekket bæreevne og omfattende skader over tid.

• Det anbefales å avdekke og stoppe fuktkilden, samt reparere eller skifte ut skadet konstruksjon.

• Avvik rundt gjennomføringer kan føre til lekkasjer og fuktinntrenging, med risiko for skader på underliggende konstruksjon.

• Det anbefales å kontrollere og utbedre tetting rundt gjennomføringene for å sikre en tett og varig løsning.

• Symptomer på aktivitet fra biologiske skadegjørere kan indikere begynnende skader på takkonstruksjonen, med risiko for videre nedbrytning dersom forholdet ikke utbedres.

• Det anbefales å undersøke omfang og årsak til aktiviteten, samt iverksette nødvendige tiltak for å hindre videre angrep og skadeutvikling.

• Synlig ekskrementer på isolasjonen.

• Punktert dampsperre kan føre til fuktvandring inn i konstruksjonen, med risiko for kondens, mugg- og råteskader.

• Det anbefales å lokalisere og tette skader i dampsperren for å gjenopprette funksjonen og redusere fuktrisiko.

• Det bør gjøres lokale tiltak.

Det opplyses av deleier at ved utskifting av taktekke ble det byttet ut synlige råteskadet trebord og skal ha tiltenkt funksjon. Ved stikktaking av undertak/trebord på befaringsdagen ble det påvist overflateråte dog fast i trevirke for øvrig. Det oppfordres til saneringsvask med f.eks 5% klorvann og håndbørste. Mulig behov for lokale utskiftinger og tilfaller ny eier. Gavlvegger/luke bør tettes der det bør settes opp isolert loftsluke inne i boligen med oppgang i hall/gang med tilkomst til pipeløp. Prisestimat er satt noe høyt der ved egeninnsats og saneringsvask det vil blir betraktelig lavere.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Synlige soppdannelser på overflater.



12,9 % vektprosent på kontrollpunktet ved mørke flekker og fremstår som tørt på befaringsdagen nærliggende pipeløp.



Synlige soppdannelser og overflateråte.



Kontroll rundt rørgjennomføringer.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i reisverk fra byggeår. Konstruksjonen framstår med tiltenkt funksjon der vurderingen blir gitt med grunnlag på visuell kontroll uten inngrep i konstruksjonen der det er ukjent for undertegnende vdr. videre forhold.

Utvendige panel fremstår med tiltenkt funksjon men det gjøres oppmerksom på alder. Kommende lokale utskiftinger av enkeltbord kan ikke utelukkes på sikt. Ingen dokumentasjon på underliggende konstruksjoner ble fremlagt der utførelser på underliggende konstruksjoner er ukjent.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist punktvise skader på yttervegg.

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

• Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

Tilstandsrapport

• Det er forhold ved detaljer, materialvalg, innfestning, overganger, vedlikehold og faglig utførelse som kan gi forkortet levetid.

Konsekvens/tiltak

• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

• Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, med risiko for råte- og fuktskader i kledning og underliggende konstruksjon.

• Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre uttørking og redusere fuktbelastning.

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

• Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.

• Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.

• Det anbefales å utbedre detaljer, materialvalg, innfesting, overganger, vedlikehold og faglig utførelse for å forlenge levetiden på ytterveggene. Dersom utførelsen ikke er fagmessig, øker risikoen for redusert levetid, skader på konstruksjonen og behov for kostbare reparasjoner.

• Lokale skjevheter på yttervegger.

• Lokale opprettninger av vegger ved utførende vedlikehold og modernisering er påregnelig og tilfaller ny eier.

• Kommende utskiftinger av panelen på sikt kan ikke utelukkes.









TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Malte vinduer med isolerglass fra byggeår. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte vinduer, men på grunn av alder på vinduene kan det allikevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje der det videre henvises til generelle levetidsbetraktninger.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

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

• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

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

Konsekvens/tiltak

• 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.

• Det anbefales å skifte ut defekte glassruter for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

• Vanskelig betjening kan tyde på slitasje eller skjevheter, og kan føre til redusert funksjon og tetthet.

• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

• Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre vinduene for å sikre normal funksjon.

• Det anbefales å justere vinduene for å sikre normal funksjon.

• Innvendig kondensering kan føre til fuktskader på vinduer og tilstøtende konstruksjon, samt indikere dårlig inneklima eller ventilasjon.

• Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

• Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk og kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

• Det anbefales å forbedre ventilasjon og inneklima, samt kontrollere vinduenes isolasjonsevne.

• Avvik rundt innsettingsdetaljer kan føre til utettheter og risiko for fuktinntrenging og varmetap.

• Det anbefales å kontrollere og utbedre detaljene for å sikre tett og korrekt utførelse.

• Slitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.

• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.

• Det må foretas lokal utbedring.

• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

• Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Edeltre ytterdør fra byggeår. Ytterdører fremstår med tiltenkt funksjon dog noe synlig elde og slitasje.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm.

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

Konsekvens/tiltak

• Avvik rundt innsettingsdetaljer kan føre til utettheter, med risiko for fuktinntrenging, trekk og varmetap.

• Det anbefales å kontrollere og utbedre innsettingsdetaljer rundt dør for å sikre tett og korrekt utførelse.

• Utetthet mellom dørblad og karm kan føre til trekk, varmetap og risiko for fuktinntrenging.

• Det anbefales å justere, tette eller utbedre døren for å sikre god tetthet og funksjon.

• Dører må justeres.

• Værslitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.

• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

• Det må foretas lokal utbedring.

• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.

TG 2 Ytterdører - 1

Beskrivelse

Malt balkongdør med 2-lags isolerglass fra byggeår. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte glass, men på grunn av alder på vinduene kan det allikevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre glass er påregnelig som følge av vanlig slitasje der det videre henvises til generelle levetidsbetraktninger.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm.

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

• Det er påvist at enkelte dører er vanskelig å åpne og lukke.

• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass

Konsekvens/tiltak

• Avvik rundt innsettingsdetaljer kan føre til utettheter, med risiko for fuktinntrenging, trekk og varmetap.

• Det anbefales å kontrollere og utbedre innsettingsdetaljer rundt dør for å sikre tett og korrekt utførelse.

• Utetthet mellom dørblad og karm kan føre til trekk, varmetap og risiko for fuktinntrenging.

• Det anbefales å justere, tette eller utbedre døren for å sikre god tetthet og funksjon.

• Dører må justeres.

• Værslitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.

• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

• Det må foretas lokal utbedring.

• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.

• Vanskelig betjening kan tyde på slitasje eller skjevheter, og kan føre til redusert funksjon og tetthet.

• Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre dører for å sikre normal funksjon.

• Dører må justeres for å sikre normal funksjon.

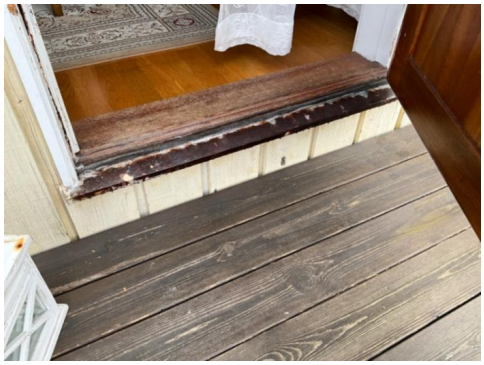
• Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

• Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte dører.



Synlige avvik på blikk og synlig elde.

Tilstandsrapport



Synlige avvik på blikk og synlig elde.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

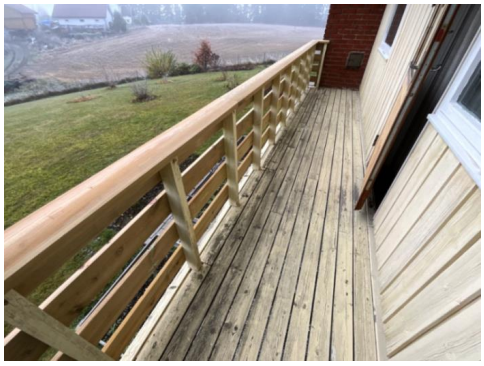
Balkong med utgang fra stue på ca. 6 m². Trekonstruksjon fra byggeår dog nye rekkverksbord og håndløper. Rekkverkshøyde på 88 cm. Balkongen fremstår for øvrig med tiltenkt funksjon.

Vurdering av avvik:

- Synlig elde og slitasje på konstruksjon og trevirke fra byggeår.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det gjøres oppmerksom på alder og synlig elde der utskiftninger og vedlikehold er påregnelig på sikt.
- Rens av terrassebord og overflatebehandling er påregnelig.
- Justering/oppretting av terrassen er normal å forventet på sikt med tanke på størrelse og vekt. Utbedringer av fundamentering kan ikke utelukkes på sikt.
- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.



TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrasse med utgang fra stue på ca. 35 m². Rekkverkshøyde på 92 cm. Trekonstruksjon med tiltenkt funksjon dog synlig elde og lokale skjevheter. Ukjent utførelse på underliggende fundamentering og er trolig bygget direkte på grunn. Terrassen fremstår med tiltenkt funksjon dog mindre skjevheter der lokale utbedringer ikke kan utelukkes på sikt.

Vurdering av avvik:

- Synlig avvik på fundamenter og underklossing.

Konsekvens/tiltak

- Lokale utbedringer er påregnelig og bør utføres slik at fremtidig bevegelser og utvikling av skjevheter ikke oppstår. Justering/oppretting av terrassen er normal å forventet på sikt med tanke på størrelse og vekt. Utbedringer av fundamentering kan ikke utelukkes på sikt.





Kontroll av fundamenter.



Synlig avvik på fundamenter mot vegg.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Platting i front av boligen på 7 m². Trekonstruksjon bygget direkte mot grunn. Ukjent utførelse på underliggende fundamentering. Betongreppo i front av inngangspart. Synlig elde og lokale skjevheter.

Vurdering av avvik:
• Noe synlig elde og slitasje. Lokale skader.

Konsekvens/tiltak
• Lokale utbedringer er påregnelig på sikt.





Lokal utskifting bør utføres.



Betongreppo i front av inngangsparti.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Utvendig garasje fra byggeår med støpt såle mot grunn og yttervegger i leca med malt fasade. Tekket saltak. Leddet garasjeport. Garasjen fremstår med tiltenkt funksjon dog synlig elde og slitasje der kommende vedlikehold og behov for lokale utbedringer generelt er påregnelig.

Vurdering av avvik:

• Besiktigelse av garasje. Generell slitasje, elde og behov for vedlikehold. Noe synlige variasjoner og skjevheter. Skadet gipsplater i himling. Stedvis riss i grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Kommende behov for vedlikehold og lokale utbedringer er påregnelig på sikt som normalt forventet vedlikehold.

• Det bør utføres nødvendig vedlikehold og lokale utbedringer for å forhindre ytterligere forringelse og sikre garasjens funksjon.
Skadet gips i himling bør utbedres for å unngå risiko for ytterligere skader og redusert brannsikkerhet.
Videre bør eventuelle skjevheter og variasjoner vurderes nærmere for å avdekke underliggende årsaker og hindre fremtidige problemer.



Synlig riss i grunnmur.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er av parkett, laminat og betong.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak
• Unormal slitasje kan føre til redusert funksjon og levetid på overflater.

• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har malte glatte flater, panelplater, murflater, og himlingen har himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak
• Unormal slitasje kan føre til redusert funksjon og levetid på overflater.

• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

1.etg fremstår med normal bruksslitasje der det i hovedsak er kjeller med synlig elde på veggflater og himlingsflater.

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskille av trebjelker og er med påliggende selvbærende plater/tregulv med påliggende overflate gulv e.l. Noe avvik på gulv ble observert og variasjoner vurderes som satt. Noe knirk i gulv ble registrert. Utover dette synes etasjeskille å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativ avvik av større betydning. Målt over 15 mm helling på begge plan. Lokale ujevnheter.

Vurdering av avvik:

• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak

• Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.

• Det anbefales å undersøke forholdet nærmere for å avklare årsak og omfang. Ved tegn til videre bevegelser eller andre skader bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

⚠ Radon

Beskrivelse

Radon: Boligen har betongsåle fra byggeår uten radonsperre mot grunn da dette ikke var påkrevet ved oppføringsåret. Det foreligger ingen radonmåling på boligen og bør utføres på generelt grunnlag. Se vedlagt link for evt. kartlagt radonverdier i området.
http://geo.ngu.no/kart/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 inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Peisovn i stue med pipeløp fra byggeår. Pipeløp er formelt ikke vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann og feievesen. Ildsted ble ikke funksjonstestet av undertegnende men det ble ikke opplyst om negative avvik på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

• Det gjøres oppmerksom på pipeløpes alder der over halvpart av normal forventet levetid er medgått.

• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

• Kommende behov for rehabilitering av pipeløp på sikt kan ikke utelukkes på sikt.

• Det anbefales å fjerne eller flytte brennbart materiale slik at tilstrekkelig avstand oppnås i henhold til gjeldende krav. Om nødvendig bør området tilpasses med ubrennbare materialer for å sikre en trygg løsning.

• Det er viktig å fjerne eller flytte brennbart materiale slik at avstandskrav i henhold til gjeldende regler overholdes.



Besiktigelse av ildsted.



Ildplate under feieluke bør opparbeides.

TG 3 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng: Gulvet er av betong. Veggene har plater på innvendig utforede vegger på deler av grunnmur av betong/mur. Hulltaking er foretatt i lagringsrom, og måleresultatet var 35.

Vurdering av avvik:

• Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader i innforet vegg.

Konsekvens/tiltak

• Fukt- og råteskader i innforet vegg kan føre til skjult nedbrytning, svekket konstruksjon og dårlig inneklima.

• Det er viktig å avdekke omfanget, utbedre fuktkilden og reparere eller skifte ut skadet konstruksjon.

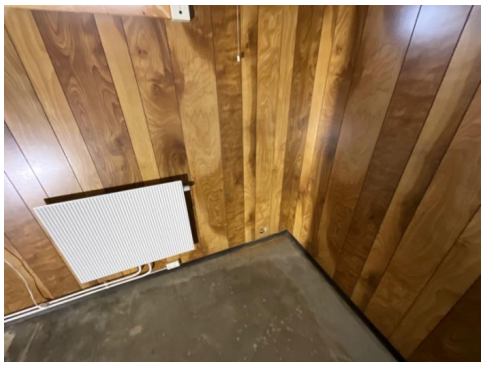
• Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.

• Alle innredet og utforet overflater bør fjernes. Ved innredning av overflater bør det etableres pustende konstruksjon uten vindtett eller damsperre. Eiere opplyses om utført utvendig isolering ved etablering av ny drenering.

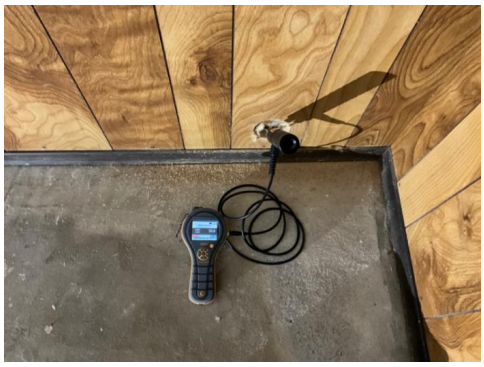
Pris må innhentes for faktiske kostnader.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Ingen synlige avvik på veggoverflater.



Utført hulltaking på rom under terreng.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Lakkert tretrapp fra byggeår. Trapp fremstår med tiltenkt funksjon dog synlig elde.

Vurdering av avvik:

• Synlig elde og slitasje.

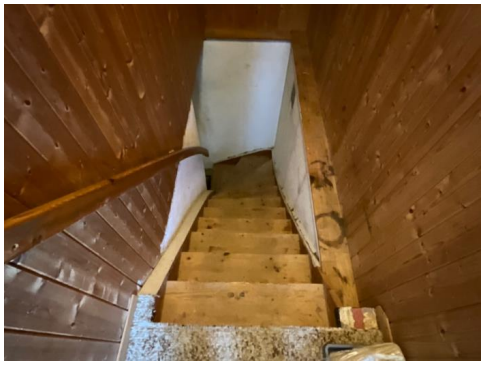
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• Kommende oppussing er påregnelig.

• 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.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.



Besiktigelse av trapp.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Finerte slette innerdører fra ukjent årstall. Dører fremstår med tiltenkt funksjon dog synlig elde og slitasje. Stedvis justering er påregnelig.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Avvik kan føre til redusert funksjon, tetthet og levetid på dørene.

• Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov.

• Enkelte dører må justeres.

• Slitasje kan føre til redusert funksjon og levetid på dørene.

• Det anbefales å vedlikeholde eller utbedre dørene ved behov.

• Lokal utbedring må påregnes.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Skadedyr og fuktkrevende insekter: Sjekkpunktet er vurdert ut i fra visuell kontroll på befaringsdagen, gjennomgang av egenerklæring og gjennomgang med eier. Det ble ikke opplyst eller påvist negative avvik på befaringsdagen. Kommende tilfeller av insekter eller skadedyr på sikt er ikke unormalt med tanke på bolig plassert i terreng, geografi og på bakkenivå for øvrig og bør holdes under jevlig oppsyn.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert spor etter skadedyr, men av ukjent omfang.

Konsekvens/tiltak

• Spor etter skadedyr kan indikere aktivitet, med risiko for utvikling av skader over tid.

• Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagekspert.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Eldre bad dog overflateoppusset og ny innredning i nyere tid. Ingen dokumentasjon på badets oppføring foreligger. Gjenværende forventet levetid vurderes som utgått der kommende oppussing av våtrommet i sin helhet med nytt sluk, nytt belegg/membran, innredning og overflater m.m på kort sikt er påregnelig. Det oppfordres til fortsatt bruk av dusjkabinett der direkte vannbelasting på gulv bør unngås da det er manglende tetthet på overganger generelt der vannbelastning på gulv kan medføre skader i tilstøtende konstruksjoner. Sluk fra byggeår der levetid vurderes som utgått. Elektrisk ventil. Flislagte overflater. Flislagt bad med varmekabler i gulvet. Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Klosett og dusjkabinett. Tg 3 er satt grunnet at badet er fra opprinnelig før 2000 og regler fra ny avhendingslov 2022 med synlige avvik på de tekniske utførelser.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller 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.

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





Kontroll av sluk. Synlig rustdannelser.



Avløp fra dusjkabinett inn i vegg.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

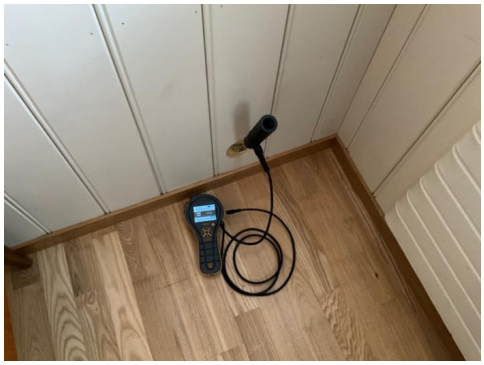
Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Klosett og dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking fra soverom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 0-9.



Utført hulltaking.

KJELLERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Eldre vaskerom fra opprinnelig byggeår. Ingen dokumentasjon på vaskerommets oppføring foreligger. Gjenværende forventet levetid ansees som utgått der kommende oppussing av våtrommet i sin helhet med nytt sluk, nytt belegg/membran, innredning og overflater m.m på kort sikt er påregnelig. Direkte vannbelasting på gulv bør unngås der det er manglende tetthet på overganger generelt der vannbelastning på gulv kan medføre skader i tilstøtende konstruksjoner. Sluk fra byggeår der levetid ansees som utgått. Betonggulv og malt betong på vegg med synlig saltutslag og løs murpuss på vegg. Naturlig ventilasjon. Opplegg til vaskemaskin og utslagsvask. Tg 3 er satt grunnet at vaskerom er fra opprinnelig før 2000 og regler fra ny avhendingslov 2022 med synlige avvik på de tekniske utførelser.

Tilstandsrapport

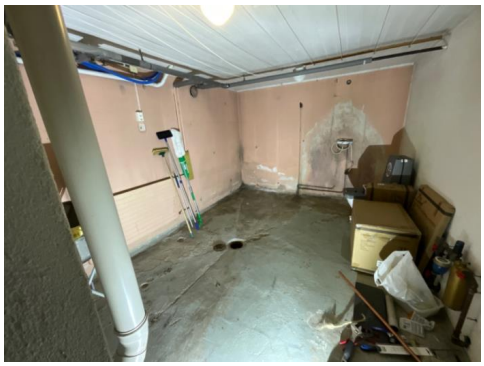
Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

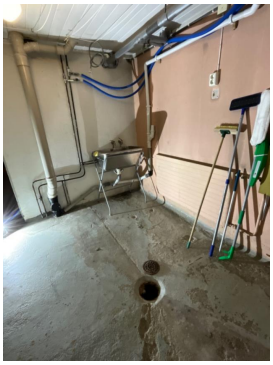
Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

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

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000







Kontroll av sluk.

KJELLERETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da omsluttende vegger er av betong/murkonstruksjon e.l. Det indikerte ingen unormale høye fuktverdier ved fuktsøk inne på badet for øvrig.



Ingen høye fuktverdier på nedre del av grunnmur ble påvist på befaringsdagen.



Ingen høye fuktverdier på nedre del av grunnmur ble påvist på befaringsdagen.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

kjøkkeninnredning fra ca. 2005 med hvite/slette fronter, laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og ett-greps blandebatteri. Integrert kjøl/frys, oppvaskmaskin, ovn, induksjonstopp og mekanisk avtrekk fra ventilator. Komfyrvakt bør opparbeides. Kjøkken vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner.

Årstall: 2005 **Kilde:** Rekvirent

Vurdering av avvik:
• Synlig slitasje på fronter og benkeplate.

Konsekvens/tiltak
• Kommende lokale utbedringer og utskiftinger er påregnelig på sikt.

Tilstandsrapport







Lokale avvik.





Kontroll bak ovn. Ingen tegn til fuktskader på befaringsdagen.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2005 **Kilde:** Rekvirent

Vurdering av avvik:

• Det gjøres oppmerksom på alder.

Konsekvens/tiltak

• Kommende utskifting er påregnelig.

TOALETTROM

KJELLERETASJE > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Eldre toalettrom med behov for total oppussing.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist omfattende skader på overflater som løse/defekte fliser, belegg, fuger, oppsprekking, svelling og råte.

• Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning.

• Defekt toalett.

Konsekvens/tiltak

• Omfattende skader kan indikere svikt i våtrommets tetthet og underliggende konstruksjon, med risiko for videre fukt- og råteskader og høye utbedringskostnader.

• Det anbefales grundig teknisk undersøkelse og som regel rehabilitering/oppussing av våtrommet.

• Skader eller svelling på innredning kan tyde på fuktpåvirkning og redusert levetid, med risiko for skjulte skader bak eller under innredningen.

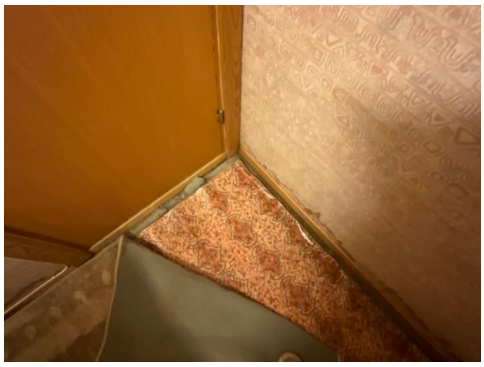
• Det anbefales å undersøke omfang og årsak, og reparere eller skifte ut skadet innredning samt utbedre eventuell fuktårsak.

• Toalett må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport





Synlige skader på gulvbelegg.

KJELLERETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Konsekvens/tiltak

• Naturlig ventilering gir begrenset luftutskifting, med risiko for opphopning av fukt og dårlig inneklima.

• Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.



Luftespalte bør opparbeides.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Røropplegg av eldre kobberrør. Stedvis nyere pex-rør. Med tanke på alder og materialvalg ansees rør som tilfredsstillende men kommende modernisering av røropplegg kan heller ikke utelukkes på sikt. Waterguard i benkeskap på kjøkken bør etableres for god sikring av lekkasjevann.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Eldre kobberrør 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.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

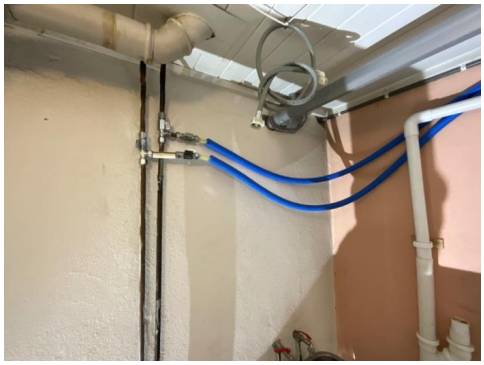


Besiktigelse av røropplegg.

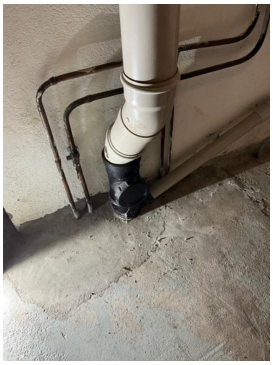


Besiktigelse av røropplegg.

Tilstandsrapport



Besiktigelse av røropplegg.



Innvendige stakepunkt.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Hovedanlegget er fra byggeår og av soilrør og plast. For øvrig er det ikke kjent om det har vært foretatt reparasjon/utskifting/rehabilitering av avløps- eller vannledningen mellom boligen og offentlig nett etter at boligen ble oppført. Normalt vil alder indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning. Levetid vil være høyst usikker og forskjellig. Brukerfrekvens og vedlikehold vil være avgjørende for levetid. Vår angivelse av tilstand og levetid er dermed forstått å være usikker. Generelle kommentarer gis uten formelt ansvar.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.

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

Konsekvens/tiltak

• Ufagmessig utførelse kan føre til lekkasjer, tilstopping og redusert funksjon, med risiko for fuktskader og driftsproblemer.

• Det anbefales å få utført kontroll av fagkyndig og utbedre avløpsanlegget i henhold til gjeldende krav.

• Anlegget bør sjekkes av fagperson.

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

• 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 planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.



Innvendige stakepunkt.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon i boligen med ventilspalter på vinduer og veggventiler. Spalter under dørblader bør opparbeides for økt luftgjennomstrømning. Ved ønske om boligventilasjon til dagens krav må balansert ventilasjon opparbeides.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer.

• Anlegget må sjekkes av fagperson.

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

• Tette rom ved lukket dør kan føre til kondens eller begrenset luftutskifting. Ventilspalter på dørblader bør opparbeides for økt luftgjennomstrømning. Kanaler bør etterkontrolleres og evt. utbedres. Rens av kanaler er påregnelig.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Boligen blir oppvarmet med radiatorer via sentralfyr. Grunnet installasjoner skjult i grunnen er det alder i all hovedsak som er vurdert for anleggets tilstand. Ingen Tegn til lekkasjer på befaringsdagen men kommende lokale vedlikehold og jevnlig service må forventes i jevne intervaller.

Årstall: 2017 **Kilde:** Rekvirent

Tilstandsrapport







TG 2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Radiatorer fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• VVS-installasjoner har nådd en alder som gjør at de har en usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre VVS-installasjoner har økt risiko for svikt, lekkasjer og redusert funksjon, med fare for vannskader og driftsproblemer.

• Det anbefales å planlegge for kontroll, oppgradering eller utskifting av installasjonene for å sikre videre driftssikkerhet.



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

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert i vindfang. Samsvarserklæring er fremlagt på arbeider fra 2018 og nyere tid. Ingen dokumentasjon på anlegget for øvrig. Det elektriske vurdert på det laveste inspeksjonsnivå med kun en visuell kontroll der el-kontroll må utføres for faktisk tilstand på anlegget. Etterstramming av brytere og stikkontakter er påregnelig som et normalt vedlikehold. Normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

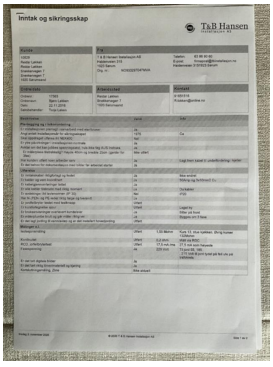
• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at 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.

Tilstandsrapport









Inntaksboks fra byggeår.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannslukkingsapparat. Røykvarsler(e) på batteri.

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn: Det presiseres at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres. Grunnet begrenset kjennskap til grunnforhold er byggegrunn ikke vurdert. Det oppfordres til alle parter av interesse for nærmere utredning av grunnforhold og byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Ny drenering fra 2016. Drenering ble kontrollert fra bakkeplan der det ukjent for undertegnende vdr. dreneringens tilstand videre under grunn. Synlig fuktsikring på kontrollstedene.

Vurdering av avvik:

• Klemlist på topp av fuktsikring mangler og bør utbedres.

Konsekvens/tiltak

• Ved manglende klemlist kan uønsket vann/snø finne vei bak fuktsikring å forårsaken fremtidige innsig.



Kontroll av drenering/fuktsikring. Klemlist på topp av fuktsikring mangler og bør utbedres.



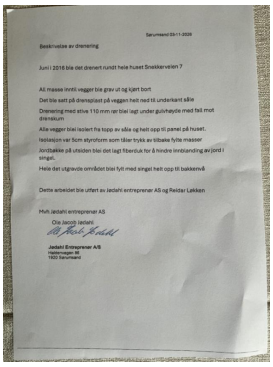
Kontroll av drenering/fuktsikring. Klemlist på topp av fuktsikring mangler og bør utbedres.

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport



Kontroll av drenering/fuktsikring. Klemlist på topp av fuktsikring mangler og bør utbedres.



Dokumentasjon.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur:
Det er ikke nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på denne eiendommen. På inspiserte steder ble det ikke påvist vesentlige svekkelser. Det tyder på at byggegrunn kan være stabil. Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Fundamentering er av betongsåle på et tidligere beskrevne grunnforhold. Det er normalt ikke fuktsperre mot grunn og har etter all sannsynlighet betonggulv direkte på grunn, mulig kapilærbrytende lag av kult eller lignende.

Utfra registrerte forhold synes fundamenteringsmetoden å være tilfredsstillende til opprinnelig tiltenkt funksjon men lokale utbedringer er påregnelig.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Stedvis riss i betongsålen. Synlig saltutslag på overflater generelt.

Konsekvens/tiltak

- Sprekker i grunnmuren kan føre til fuktinntrenging og i noen tilfeller indikere bevegelser eller svekket konstruksjon.
- Det anbefales å vurdere omfang og årsak til sprekkene, og utbedre disse samt iverksette nødvendige tiltak for å hindre videre utvikling.
- Lokal utbedring må utføres.
- Lokal utbedring av riss og overflater med saltutslag bør utføres for å hindre videre forringelse av betongsålen og redusere risiko for fuktinntrengning og skader på konstruksjonen.



Stedvis behov for lokale utbedringer.



Stedvis behov for lokale utbedringer.



Synlig riss i grunnmur dog ansees som satt.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Utvendig terreng: Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er tilfredsstillende hellningsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helning vekk fra husets grunnmur. Det gjøres for øvrig oppmerksom på at utvendig grunn kan forandre seg over tid som vil medføre variasjoner og påfølgende tiltak for utbedring. https://kartkatalog.nve.no/#kart/

Vurdering av avvik:

- Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen, noe som medfører at vann kan ledes inn mot muren.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres fall bort fra bygningen eller andre tiltak som sikrer tilfredsstillende bortledning av overvann, for eksempel med terrengjustering eller drenering.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningene er av støpejernsrør fra 1969 og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter fra 1969 og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det utvendige røranlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Det bemerkes at bunnledninger ikke er kontrollert. Det oppfordres til kameraundersøkelse på generelt grunnlag for faktisk tilstand på avløpsrør.

Vurdering av avvik:
• Vannledninger av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Avløpsledninger av støpejernsrør før 1990 er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre vannledninger har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og vannskader.

• Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

• Eldre støpejernsledninger har økt risiko for korrosjon, sprekker og lekkasjer, som kan føre til redusert kapasitet og driftsproblemer.

• Det anbefales å gjennomføre tilstandskontroll/ytterligere undersøkelser og utarbeide en plan for eventuell rehabilitering eller utskifting av de mest utsatte strekningene.

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

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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

• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• 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.

• 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.

• Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav.

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

• 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 fjerne eller flytte brennbart materiale slik at tilstrekkelig avstand oppnås i henhold til gjeldende krav. Om nødvendig bør området tilpasses med ubrennbare materialer for å sikre en trygg løsning.

• Det er viktig å fjerne eller flytte brennbart materiale slik at avstandskrav i henhold til gjeldende regler overholdes.

• 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.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• 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.

Bygninger på eiendommen

Garasje/uthus



Anvendelse
Parkering og lagring.

Byggeår
1973

Standard
Ikke vurdert.

Vedlikehold
Ikke vurdert.

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra byggetegninger.

Beskrivelse
Bygning med støpt såle til antatt faste masser og ringmur. Yttervegger i bindingsverk bekledd med panel. Tekket saltak. Porter. Synlig elde, råteskader og slitasje der oppgraderende tiltak og vedlikehold generelt er påregnelig. Konstruksjoner er ikke vurdert utover nevnte beskrivelser.

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

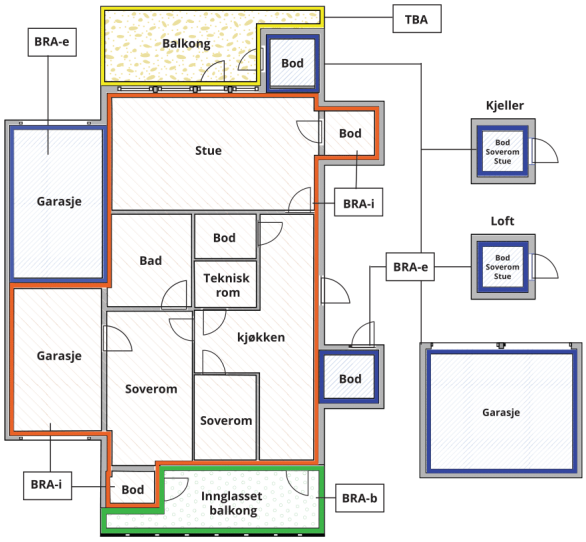
Hva er måleverdig areal?

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 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 bygningssakkyndig 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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	88	17		105	41
Kjelleretasje	83			83	
SUM	**171**	**17**			**41**
SUM BRA	**188**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Vindfang, gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, kjøkken, spisestue, stue, trapperom	Garasje	
Kjelleretasje	Vaskerom, 2 uinnredet rom, bod, bod 2, toalettrom		

Kommentar

1.etg: Innvendig romhøyde på opptil 2,40 meter i stue.
Kjeller: Innvendig romhøyde på opptil 2,17 meter i kjeller.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Kjelleretasjen er i hovedsak registrert som råkjeller med sluk til våtrom. Alle rombenevnelser er med dette oppgitt etter rommenes faktiske bruk iht. NS 3940 og også uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom til varig opphold". Opprinnelige byggetegninger er nå noe fravikende dagens bruk der evt. bruksendring av rom med påfølgende saksbehandling og kostnader tilfaller ny hjemmelshaver. Ved ønske om nærmere info bør eier, megler eller kommunen kontaktes.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Henviser til egenerklæringen og boligmappa.no for nærmere info.

Garasje/uthus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		36		36	
SUM		**36**			
SUM BRA	**36**				

Romfordeling

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

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
04.11.2026	Aleksander Olsen	Takstingeniør
		Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	240	26		0	1321.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Snekkerveien 7

Hjemmelshaver

Løkken Bjørn Odne, Sydtangen Karin Marie, Løkken Trond Olav

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse og landbruk.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med plen, beplantning og gruslagt gårdsplass.

Tinglyste/andre forhold

Ikke kjent.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdiforsikret.

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.11.2026	
2	12.11.2026	

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 minimumsinnholdet 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 befaringstidspunktet, 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.»*