

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Melgårdshagan 113, 1911 FLATEBY

 ENEBAKK kommune

 gnr. 6, bnr. 319

Sum areal alle bygg: BRA: 214 m² BRA-i: 177 m²



Befaringsdato: 07.10.2025

Rapportdato: 10.10.2025

Oppdragsnr.: 20000-1776

Referansenummer: CD5001

Autorisert foretak: Verdico AS

Sertifisert Takstingeniør: Kato Malvik



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

Norsk takst

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



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

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

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

VERDICO AS

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

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

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

Rapportansvarlig

Kato Malvik

Uavhengig Takstingeniør

kato@verdico.no

991 26 687



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



TG 2

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

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

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



TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktakinger, opplysninger fra rekvisit og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på eiendommen: Bygget er oppført rundt 2000 og er med det ca 25 år gammelt og i all hovedsak opprinnelig stand konstruksjonsmessig, men med normale oppgraderinger og vedlikehold utført siden. Bygget har som følge av alder redusert tilstand og restlevetid på bygningsdeler fra byggeår. Det er gjort en del alders vurderinger, og siden boligen er 25 år gammel, vil det være bygningsdeler som har passert den alder som normalt kan forventes, selv om de fortsatt er i bruk og tilsynelatende fungerer normalt. Vedlikehold av slike bygningsdeler er viktig, og kan utsette behovet for skifte/oppgraderinger med mange år. Boligen fremstår i normal stand og normal slitasje i forhold til alder, men som med alle boliger, er det vurdert å være behov for oppgraderinger og vedlikehold i årene som kommer. Det henvises til konstruksjoner for ytterligere beskrivelser og vurderinger.

Tomannsbolig - Byggeår: 2000

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra taknivå.

Kommentar;

Takvinkelen i kombinasjon med regn, gjør at jeg vurderte det dithen at jeg ikke ville gå utenfor fastmontert stige. Dette gjør at besiktigelsen er gjort visuelt og omfatter kun godt synlige forhold fra stigen.

Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål.

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Det er registrert luftespalte mellom kledningen og vegglivet ved tilfeldig kontroll.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Kommentar;

Det er registrert 3 luker til kneloftene og 1 luke til hanebjelkeloft. Det er kun en av lukene som hadde adkomst og denne ble kontrollert. Øvrig vurdering er basert på alder og observasjoner rundt pipegjennomføring på varm side(hallen i 2.etasje). Ved disse sjekkpunktene ble det ikke avdekket avvik, men jeg kan ikke garantere at det ikke er avvik i områder som ikke var mulig å kontrollere på befaringsdagen. Det anbefales ytterligere undersøkelser.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har 2 stk takvinduer med 2-lags glass.

Kommentar;

Takvinduer utgjør en konstruksjonsmessig risiko fordi de er direkte eksponert for nedbør og snø. Selv om vinduene fremstår i god stand uten synlige skader eller tegn til lekkasje, er tetninger, pakninger og beslag utsatte deler i takflaten. Jevnlig vedlikehold med rengjøring, kontroll av beslag og utskifting av deler er viktig for å forhindre lekkasjer. Det anbefales å følge med spesielt etter store nedbørsmengder og snøsmelting.

Hoveddelen har malt hovedytterdør med glassfelt og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør.

Terrasser i trevirke fundamentert til terrenget på søyler av betong. Adkomst ved inngangspartiet og fra stuen.

Utvendig tretrapper.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innwendig er det gulv av laminat, fliser og belegg. Veggene har trepanel, malte plater og Strie. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.

Kommentar:

Alle overflater i all hovedsak skiftet, vedlikeholdt eller oppgradert av dagens eier, ifølge opplysninger gitt på befaringsdagen. Overflater fremstår alt-i-alt normalt velholdt og med normal slitasje i forhold til alder. Det er ikke vurdert å være behov for umiddelbare tiltak(store feil, mangler og skader), men dette styres i all hovedsak av smak, ønsker og behov. Behovet for eventuelle oppgraderinger vurderes følgelig av nye eiere.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Kommentar;

Laseren ble plassert på gulvet i gange mellom soverommet i 2.etasje, i stuen, men utenfor kjøkkenet i 1.etasje og i stue/kjøkken i underetasjen. Det ble kontrollert i retning ytterpunkter og på ca 10 punkter i hver etasje. +/- 10 mm avvik registrert på det meste, men dette er innenfor toleranser for NS 3600.

2.etasje +/- 7 mm

1.etasje +/- 10 mm

Underetasje +/-10 mm

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

Boligen har elementpipe med tilkoblet pelletsovn i 1.etasje.

Gulvet er av betong. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i På langveggen ved enden av kjøkkenet/kjøleskapet. Rommet/ terrenget er under terrassen med adkomst fra stuen i 1.etasje.

Boligen har malt tretrapp mellom etasjene.

Innwendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc 2.etasje;

Flislagte gulv, vegger og trepanel i himlingen.

Slett lys innredning med servant og ettreps blandebatteri.

Gulvmontert toalett. Dusjkabinett med garnityr og badekar. Ventil i himlingen, tilknyttet avtrekksmotor fra på loftet.

Beskrivelse av eiendommen

Det er 2 sluk på badet. Ett er plassert under dusjkabinettet og ett er plassert under badekaret.

Oppgradert i regi av eier i 2018. Det foreligger enkelte bilder og kontrollskjema for membran.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Total nivåforskjell mellom topp membran ved terskel(dokumentert ført opp til terskelen) og topp slukrist under dusjkabinettet er 35 mm. Nivåforskjell mellom topp membran ved terskel og sluket under badekaret, er det nivåforskjell på ca 20 mm.

Motfall mot døren. Fra toalettet går det et skille/er en høyde. Fall mot sluket, men også «fall» mot døren. Utgjør en viss fare, men oppbrett.

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra soverommet i retning dusjkabinettet.

Vaskerom;
Gulvbelegg, tapetserte, flislagte og malte vegger. Malt himling
Utslagsvask med ettgrep blandebatteri. Opplegg for vaskemaskin.
Ventil på yttervegg(naturlig ventilasjon)

Det er ett sluk i rommet. Dette er plassert i området under utslagsvasken.

Rommet er fra 2000, konstruksjonsmessig, ifølge rekvirent. Det er etablert innredning og lagt beleggfliser oppå originalt gulvbelegg, ifølge eier.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Det er synlig oppbrett av vinylbelegg på veggene rundt i rommet. Nivåforskjell mellom topp belegg ved trappen og topp slukrist er ca 100 mm. Det er lokalt godt fall i området rundt sluket.

Våtsoner i område mot terreng og tilleggsdel. Det er derfor vanskelig å gjennomføre en hulltaking i de mest kritiske områdene.

Det ble isteden utført indikative fuksøk med overflateinstrument på våtrommets gulvbelegg. SINTEF Byggforsk (474.531) angir at fuktindikatorer kan brukes til å finne forskjeller i fuktinnhold i eller like under et belegg, og at dette særlig er aktuelt ved sveisede belegg og lignende, hvor man har kontroll på materiallagene. Metoden gir en indikasjon på eventuelle fuktbelastede områder i belegget eller underliggende plate.

Det ble først tatt en referanseavlesning på et område et stykke unna sluket, der konstruksjonen antas å være tørr. Deretter ble det søkt inn mot mer fuktbelastede soner, som området ved sluket. Målingene viste ikke forskjeller i verdier, noe som indikerer at underlaget har samme fuktstatus nær sluket som i referanseområdet.

Overflatesøk på belegg gir likevel kun en indikasjon og kan ikke alene fastslå skadeomfang.

Bad/wc tilleggsdel;

Flislagte gulv med sokkelflis, malte/tapetserte vegger. Flisbelegg bak dusjkabinettet. Malt himling. Slett lys innredning med servant og ettgrep blandebatteri. Gulvmontert toalett. Dusjkabinett med garnityr. Opplegg for vaskemaskin. Avtrekksvifte på veggen over vaskemaskinen.

Det er ett sluk på badet. Dette er plassert under dusjkabinettet.

Fra opprinnelig byggeår.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til flislagt gulv ved terskel er ca 30 mm. Gulvet forøvrig er relativt flatt, med sokkelflis rundt rommet og oppkant ved terskelen. Det dusjes i dusjkabinett og bruksvann ledes direkte til sluk i brukssituasjon.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Det er mekanisk avtrekk spalte mellom dørbladet og terskelen for tilluft.

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved/i Fra stuen i retning dusjhjørnet/kabinettet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Tilleggsdel;
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Dobbel stålservant og ettgrep blandebatteri. Opplegg for oppvaskmaskin. Lekkasjevarsler tilknyttet alarmsystemet. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut i ytterveggen.

Hoveddel;
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Enkel komposittkum med ettgrep blandebatteri. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og micro. Lekkasjevarsler tilknyttet alarmsystemet. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut i ytterveggen.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom;
Vinylbelegg, malte og plateslåtte vegger. Panel i himlingen. Slett mørk innredning med servant med ettgrep blandebatteri. Overskap med speil og lys over. Gulvmontert wc. Ventil i himlingen, tilknyttet avtrekksmotor fra på loftet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskapet med adkomst fra soverommet tilstøtende.

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber. Inntak og stoppekran på vaskerommet. Fordelingstokk i himlingen over varmtvannsberedere.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon med forserte avtrekk fra kjøkken, bad og toalettrom i hoveddelen, samt bad og kjøkken i tilleggsdelen.

Luft/luft varmepumper (2 stk)

Beskrivelse av eiendommen

Kommentar;

Service utført på begge vamepumpene i 2025, ifølge eier.

Varmtvannstankene er på ca. 200 liter, hver seg, og er plassert i vaskerommet i hoveddelen.

2 sikringsskap i boligen. Hovedsikring, strømmåler og vippesikringer i skapet på soverommet i 1.etasje. Eget sikringsskap i tilleggsdelen. Jordfeilbrytere på enkelte kurser. Anlegget er delvis skjult/delvis åpent. Det vil si at kabelføringer og lignende både er skjult i vegger og himling, men noe klamret på listverk og andre overflater. Lamper stikk-kontakter og brytere er synlig. Belysning i boligen består i hovedsak av lamper og downlights.

Røykvarsler i alle etasjer, inkludert tilleggsdel og håndslukkerapparat i begge enheter.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Antatt tilbakefylt mot bygget med drenerende masser. Delvis synlig fuksikring/grunnmursplast rundt huset. Takvann ledes fra taknedløp og til terreng.

Bygningen har betonggrunnmur.

Kommentar;

Grunnmuren er fra byggeåret og er i stor grad ikke synlig for inspeksjon, da store deler ligger under terreng og er innvendig kledd/utforet. Det er ikke registrert sprekker, setninger eller andre symptomer på skader, men siden vurderingen er begrenset, er det usikkerhet knyttet til tilstanden. På generelt grunnlag vil en grunnmur fra denne perioden kunne ha aldringsrelaterte svekkelser, men dette kan ikke verifiseres uten inngrep.

Forstøtningsmurer er av naturstein. Muren er oppført som tørrmurt natursteinsmur med ujevnt stablemønster og grove steiner med varierende kontaktflate. Enkelte mindre skjevheter og ujevnheter er registrert, men det er ikke observert tegn til setninger, utglidninger eller andre forhold som svekker funksjonen. Ujevnheterne vurderes som normalt for denne murtypen og oppføringstidspunktet.

Det er viktig at terreng heller riktig i områder ved grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendig fuktbelastning på utvendig fuksikring og drenering. Terrenget bør ha fall på minst 1:50 fra bygningen i en avstand på minst 3 m. Fallforhold ved grunnmur er vurdert som ok basert på visuelle observasjoner uten måling.

Ukjent type vann og avløpsrør. Privat vann og offentlig avløp via private stikkledninger

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

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

2.etasje;

Planløsningen i 2.etasje er endret i forhold til opprinnelige plantegninger. Det er, slik jeg vurderer det, ikke gjort endringer som utløser søknadsplikt.

1.etasje;

På tegninger er det etablert soverom i del av stuen og det er bad/vaskerom der det er toalett. Soverommet med adkomst fra hallen er bygget noe inn i det som på tegninger er vaskerom. Det er, slik jeg vurderer det, ikke gjort endringer som utløser søknadsplikt.

Underetasje hoveddel;

Vaskerommet er opprinnelig bod på originale tegninger, men benyttet og vurdert som et vaskerom. Å gjøre om et rom fra tilleggsdel til hoveddel – eller vice versa – er en søknadspliktig bruksendring, også i de tilfellene hvor man ikke gjør fysiske endringer i bygningen. Det er ikke søkt om en slik endring og rommet vil derfor være tegnet inn, og godkjent, som bod i kommunens arkiver.

Underetasje tilleggsdel;

Stemmer ikke med dagens bruk. Slik jeg vurderer det, er det gjort søknadspliktige endringer i underetasjen.

Fasader;

Terrassen fremkommer ikke på byggetegninger.

Det er satt inn et vindu på stuen i 1.etasje som ikke fremkommer på tegninger.

Døren til tilleggsdelen er ikke der den er tegnet og det er vinduer på fasaden som ikke fremkommer på tegningene.

Det er knyttet usikkerhet til hvorvidt dette er et søknadspliktige/meldepliktige tiltak, og forholdet anbefales undersøkt i Enebakk kommune.

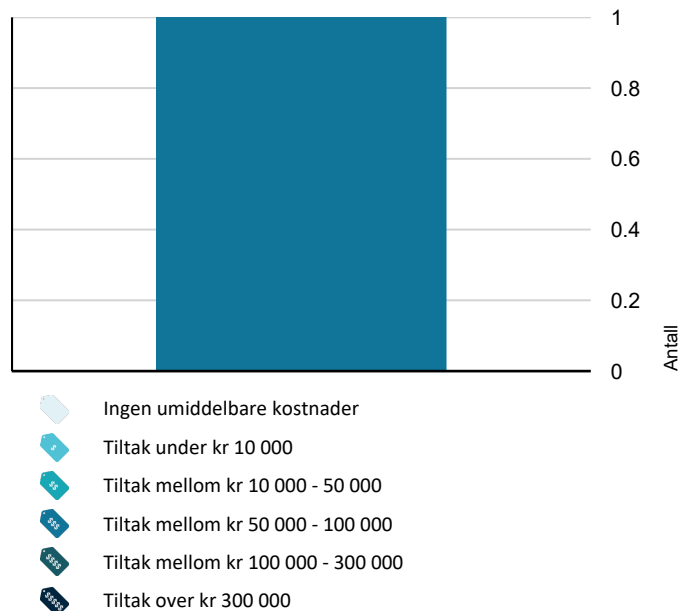
Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekreftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under "dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.

Befaringen er utført med begrensninger av at boligen var fullt møblert og bebodd. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringsdagen.

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Ytterdør tilleggsdel [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger - Bad 2.etasje [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Tekniske installasjoner > Vannledninger - Øvrig [Gå til side](#)

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

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstanker (2 stk) [Gå til side](#)

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

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

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje-Hovedel > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje-Hovedel > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje-tilleggsdel > Bad/wc > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje-tilleggsdel > Bad/wc > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje-tilleggsdel > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje-tilleggsdel > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår

2000

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra taknivå.

Kommentar;

Takvinkelen i kombinasjon med regn, gjør at jeg vurderte det dithen at jeg ikke ville gå utenfor fastmontert stige. Dette gjør at besiktigelsen er gjort visuelt og omfatter kun godt synlige forhold fra stigen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mosevekst er observert i noe grad, særlig på deler av taket. Dette er relativt vanlig i denne type tekking. Betongtakstein har ofte ru overflate som gjør at mose lettere fester seg. Mose holder på fuktighet og kan over tid forsterke frostsprengning og akselerere nedbryting av overflaten. Det er ikke registrert tegn til lekkasje, og slitasjen vurderes som samsvarende med alder og eksponering.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Mose og lignende bør fjernes for å forlenge levetiden. Det anbefales taksjekk årlig etter snøsmelt for å avdekke og skifte eventuelle sprukne takstein.

Nedløp og beslag

Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:

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

Punkt 1;

Alle takvinkler over 27 grader, uansett overflatemateriale, skal sikres med snøfangere, ifølge Sintefs 525.931 Snøfangere.

Punkt 2;

Det er registrert at overflatebehandlingen (lakken) på beslaget i gradrennen flasser, hovedsakelig på sydøstlig side. Slike skader oppstår typisk som følge av vær- og UV-påvirkning over tid, samt naturlig aldring av overflatebehandlet metall. Solutsatte himmelretninger (sør og øst) er mest utsatt for nedbrytning av lakk og overflatefinish.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Punkt 1;

Selv om det ikke var krav til snøfangere på byggetidspunktet, kan takvinkel over 27° medføre økt fare for snøras. SINTEF Byggforsk anbefaler snøfangere der det er fare for at snø kan rase ned mot gangveier, inngangspartier eller oppholdsarealer. Det anbefales å vurdere montering av snøfangere på utsatte takflater for å redusere risikoen for personskafe eller skade på eiendom. Ved fremtidig utskifting av tekkingen vil dagens forskriftskrav til snøfangere tre i kraft, og slike tiltak må da etableres som del av oppgraderingen.

Punkt 2;

Flassing av lakk reduserer beskyttelsen av underliggende metall og kan føre til begynnende korrosjon (rustdannelse) dersom området ikke vedlikeholdes. Det anbefales å rense og mekanisk fjerne løs maling, deretter grunne og overflatebehandle beslagene på nytt med egnet metallmaling. Alternativt kan beslagene skiftes dersom korrosjon allerede har startet eller overflaten er svekket over større områder. For å bevare levetiden på beslagene bør vedlikehold vurderes jevnlig, spesielt på sol- og værutsatte sider.

Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Det er registrert luftespalte mellom kledningen og vegglivet ved tilfeldig kontroll.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Ved visuell kontroll på tilfeldige kontrollpunkter, er det ikke avklart hvordan konstruksjonen er sikret mot gnagere o.l.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende musesperre i nedre kant av fasadekonstruksjonen øker risikoen for at gnagere kan ta seg inn i konstruksjonen. Dette kan føre til skader på isolasjon, dampspærre og andre bygningsdeler. Det anbefales å etablere musesperre mellom panel og konstruksjon som tiltak for å redusere inntrenging av gnagere.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Kommentar;

Det er registrert 3 luker til kneloftene og 1 luke til hanebjelkeloft. Det er kun en av lukene som hadde adkomst og denne ble kontrollert. Øvrig vurdering er basert på alder og observasjoner rundt pipegjennomføring på varm side(hallen i 2.etasje). Ved disse sjekkpunktene ble det ikke avdekket avvik, men jeg kan ikke garantere at det ikke er avvik i områder som ikke var mulig å kontrollere på befaringsdagen. Det anbefales ytterligere undersøkelser.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist andre avvik:

Punkt 1;

Ved stikkprøver av åpne/lukkefunksjon på vinduer i boligen, ble det avdekket at enkelte av disse går noe i karmen/oppleves trege stedvis.

Punkt 2;

Stedvis oppsprekking/slitasje på vinduenes karmen innvendig og utvendig.

Punkt 3;

I tilleggsgdelen ble det avdekket stedvis synlig mugg i randen av glassene. Dette oppstår gjerne som konsekvens av langvarig kondens. Kondens på vindusruter skyldes stort sett mangel på sirkulasjon av luft og oppvarming. Gjerne i kombinasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Punkt 1 og 2;

Det er ikke vurdert å være behov for utskifting av vinduene per i dag, men det må påregnes jevnlig vedlikehold for å forlenge levetiden og utsette behovet for utskifting. Med vedlikehold menes utvendig og innvendig overflatebehandling, kontroll og eventuell stramming av beslag og vridere, samt smøring og justering av mekaniske deler.

Punkt 3;

Mugg kan i de fleste tilfeller vaskes vekk, men vil komme tilbake dersom ikke ventileringen er tilstrekkelig. God sirkulasjon av luft, kombinert med oppvarming vil bedre kondensproblematikken.

TG 1 Takvinduer

Bygningen har 2 stk takvinduer med 2-lags glass.

Kommentar;

Takvinduer utgjør en konstruksjonsmessig risiko fordi de er direkte eksponert for nedbør og snø. Selv om vinduene fremstår i god stand uten synlige skader eller tegn til lekkasje, er tetninger, pakninger og beslag utsatte deler i takflaten. Jevnlig vedlikehold med rengjøring, kontroll av beslag og utskifting av deler er viktig for å forhindre lekkasjer. Det anbefales å følge med spesielt etter store nedbørsmengder og snøsmelting.

Tilstandsrapport

TG 2 Ytterdør tilleggsdel

Bygningen har malt hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist andre avvik:

Punkt 1;

Sluttstykket på karmen er enten feilmontert eller passer dårlig til dørtypen. Dette gjør at døren oppleves noe treg/vanskelig å lukke helt.

Punkt 2;

Som med noen av vinduene, ble det avdekket synlig mugg i randen på glasset. Dette oppstår gjerne som konsekvens av langvarig kondens. Kondens på ruter skyldes stort sett mangel på sirkulasjon av luft og oppvarming. Gjerne i kombinasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Punkt 1;

For å lukke avviket må sluttstykket monteres rett eller skiftes til et som passer døren.

Punkt 2;

Mugg kan i de fleste tilfeller vaskes vekk, men vil komme tilbake dersom ikke ventileringen er tilstrekkelig. God sirkulasjon av luft, kombinert med oppvarming vil bedre kondensproblematikken.



TG 1 Yttedør og terrassedør-Hoveddel

Hoveddelen har malt hovedytterdør med glassfelt og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser i trevirke fundamentert til terrenget på søyler av betong. Adkomst ved inngangspartiet og fra stuen.

Årstall: 2003

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Høydekrav 10 meter, eller mindre, over bakkenivå er 1,0 m og rekkverk tilfredsstillende ikke dagens høydekrav med 93 cm

Konsekvens/tiltak

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

For å lukke avviket, må rekkverkshøyden justeres opp. Vurderes av ny eier. Skjønn er brukt til å vurdere rekkverket og da er det ikke vurdert å være noen fare for sikkerheten selv om rekkverket er lavere enn dagens krav.

TG 1 Utvendige trapper

Utvendig tretrapper.

Årstall: 2003

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

INNENDIG

TG 1 Overflater

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

Kommentar:

Alle overflater i all hovedsak skiftet, vedlikeholdt eller oppgradert av dagens eier, ifølge opplysninger gitt på befaringsdagen. Overflater fremstår alt-i-alt normalt velholdte og med normal slitasje i forhold til alder. Det er ikke vurdert å være behov for umiddelbare tiltak (store feil, mangler og skader), men dette styres i all hovedsak av smak, ønsker og behov. Behovet for eventuelle oppgraderinger vurderes følgelig av nye eiere.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Kommentar:

Laseren ble plassert på gulvet i gange mellom soverommet i 2. etasje, i stuen, men utenfor kjøkkenet i 1. etasje og i stue/kjøkken i underetasjen. Det ble kontrollert i retning ytterpunkter og på ca 10 punkter i hver etasje. +/- 10 mm avvik registrert på det meste, men dette er innenfor toleranser for NS 3600.

2. etasje +/- 7 mm
1. etasje +/- 10 mm
Underetasje +/- 10 mm

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det er ikke utført Radon målinger som takstmann kjenner til eller er blitt opplyst om. Alle som leier ut bolig har ansvar for at radonnivået i utleieboligen er så lavt som det er praktisk mulig å få til. Årsmiddelverdien skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe med tilkoblet pelletsovn i 1. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Produsentens anvisning angir min. 200 mm avstand til brennbart materiale bak og på sider, 100 mm over, samt 300 mm utstikk på gulvplate foran ildstedet. Gulvplaten stikker kun ca. 17 cm ut foran ovnen, hvilket er mindre enn anbefalt sikkerhetsavstand.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For kort gulvplate gir redusert beskyttelse mot glør og varmepåvirkning på gulv. Utvid gulvplaten til minimum 30 cm foran og 10 cm på hver side av døråpningen.

Tilstandsrapport



Sotluke med sotlukestein



Kort gulvplate

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i På langveggen ved enden av kjøkkenet/kjøleskapet. Rommet/ terrenget er under terrassen med adkomst fra stuen i 1.etasje.

Årstall: 2025

Kilde: Andre opplysninger: Hulltaking foretatt
7/10-2025

Vurdering av avvik:

- Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader.

Måling i hulrommet viste 65,8 % relativ luftfuktighet ved 19,8 °C, hvilket er innenfor normalt nivå og ikke i seg selv kritisk.

Måling i treverk (svill) viste 26,5 % fuktinnhold, som ligger svært nært fibermetningspunktet (ca. 28 %= vått) og langt over akseptabel grense for tørt treverk (15–16 %).

Fuktverdien indikerer at treverket er nært mettet av vann, og funnet bekreftes visuelt av misfarging på svillen i konstruksjonen .

Det registreres en karakteristisk kjellerlukt fra hullet. Kjellerlukt er ofte et tegn på fuktpåvirkning og kan indikere skjult fukt eller muggsoppvekst inne i konstruksjonen.

Konstruksjonen er oppført direkte mot betongmur/betongplate under terreng, og det er sannsynlig at fukt transporteres kapillært fra plate eller mur. Det kan også skyldes kondensdannelse, da konstruksjonen er en kjent risikokonstruksjon for kondensering (innvendig isolering). Forholdet kan også ha sammenheng med byggets fuktsikring og drenering, da denne bygningsdelen er 25 år gammel og nærmer seg halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

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

Påvist fukt- og råteskader i utført vegg og forhøyede fuktverdier viser at minimum deler av konstruksjonen er skadet og/eller står i fare for å bli ytterligere skadet. Langvarig fuktpåvirkning vil kunne føre til omfattende mugg- og råteangrep og nedbrytning av treverket. Årsaken til fuktinntrengningen må avdekkes før reparasjon, da feil kan skyldes både utvendige forhold og innvendig oppbygging. Det anbefales å åpne berørte konstruksjoner for å kartlegge skadeomfang og vurdere behov for sanering/utskifting av organisk materiale.

Ved oppbygging av nye løsninger bør det brukes fuktsikre konstruksjoner i henhold til gjeldende forskriftskrav og anbefalinger fra SINTEF Byggforsk for rom under terreng.

Kostnadsestimat for nødvendige undersøkelser, delvis åpning av konstruksjoner og kartlegging av skadeomfang. Dette omfatter ikke utbedring av eventuelle påviste skader. Dersom det avdekkes omfattende fukt- eller råteskader, kan totale kostnader bli betydelig høyere, avhengig av skadeomfang, valg av løsninger og behov for oppgradering av andre bygningsdeler, som fuktsikring/drenering.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Trevirke/svill med synlige fuktskader

Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp mellom etasjene.

Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte av dørene i boligen subber noe i terskler og tar noe i karmene.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

For å lukke avviket, må dørene justeres.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD/WC

Generell

Flislagte gulv, vegger og trepanel i himlingen.

Slett lys innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Gulvmontert toalett. Dusjkabinett med garnityr og badekar. Ventil i himlingen, tilknyttet avtrekksmotor fra på loftet.

Det er 2sluk på badet. Ett er plassert under dusjkabinettet og ett er plassert under badekaret.

Oppgradert i regi av eier i 2018. Det foreligger enkelte bilder og kontrollskjema for membran.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

2.ETASJE > BAD/WC

Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Veggene har fliser. Taket har panel.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

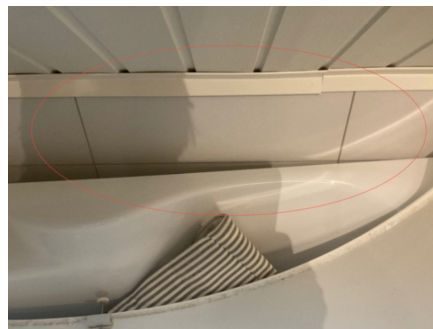
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist avvik i fuger.

Oppsprekking i hardfuger mot kneveggen ved badekaret. Oppsprukket silikon i overgang gulv/vegg i samme retning. Veggene vender mot kald sone (kryploft/kaldbod bak knevegg). Temperaturforskjeller mellom varm og kald side kan medføre bevegelser i materialet som igjen kan føre til slike sprekkdannelse.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekker i fuger kan medføre vanninntrengning bak flislaget og økt risiko for fuktskader i konstruksjonen. Det anbefales at fugene fjernes og erstattes med nye og mer elastiske fuger. Overgangene bør følges opp jevnlig. Ved vedvarende bevegelser bør det vurderes om bakliggende konstruksjon har behov for ytterligere utbedring.



2.ETASJE > BAD/WC

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Total nivåforskjell mellom topp membran ved terskel(dokumentert ført opp til terskelen) og topp slukrist under dusjkabinettet er 35 mm. Nivåforskjell mellom topp membran ved terskel og sluket under badekaret, er det nivåforskjell på ca 20 mm.

Motfall mot døren. Fra toalettet går det et skille/er en høyde. Fall mot sluket, men også «fall» mot døren. Utgjør en viss fare, men oppbrett.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det er en høydeforskjell midt på gulvet som deler rommet i to fallsoner. Hoveddelen av vannet vil ledes mot sluk i både bruks- og lekkagesituasjon, men dersom vannmengden overstiger høyden på dette skillet, vil vann kunne bevege seg mot døren. Lokalt er det registrert motfall mot døren fra området med toalett. Dette er avvik mot dagens forskrift.

Konsekvens/tiltak

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

Gulvets fall vurderes som funksjonelt i normal bruk, men lokalt motfall mot døren gir noe økt risiko for vannsig mot terskel/dør ved større vannmengder eller lekkasje som ikke tas unna av sluk. Tiltak vurderes ikke som nødvendig, men det anbefales å holde forholdet under jevnlig oppsikt. Sluk bør også renses jevnlig slik at disse tar godt unna i bruks og eventuell lekkagesituasjon.

Tilstandsrapport



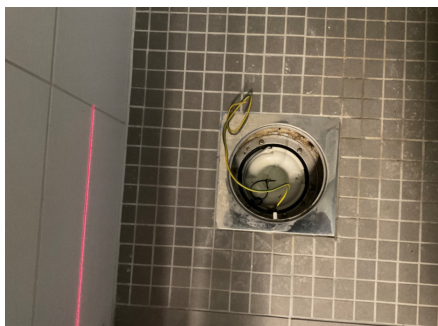
2.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2018

Kilde: Eier



Sluket under dusjkabinettet



Sluket under badekaret

2.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og badekar.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Gjelder på servanten.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Skaden vurderes å være av kosmetisk art.



Skade i servanten

Tilstandsrapport

2.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk med motor på loftet. Spalte for tilluft mellom dørbladet og terskelen.

Årstall: 2018

Kilde: Eier



2.ETASJE > BAD/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra soverommet i retning dusjkabinettet.

Årstall: 2025

Kilde: Andre opplysninger: Hulltaking foretatt
7/10-2025



Måling av RH i hulrom viser akseptabelt nivå.



Måling med pigg i trevirke indikerer vektprosent i trevirke under 8%, som betyr at trevirket er tørt

UNDERETASJE-HOVEDEL > VASKEROM

Generell

Gulvbelegg, tapetserte, flislagte og malte vegger. Malt himling
Utslagsvask med ettgreps blandebatteri. Opplegg for vaskemaskin. Ventil på yttervegg(naturlig ventilasjon)

Det er ett sluk i rommet. Dette er plassert i området under utslagsvasken.

Rommet er fra 2000, konstruksjonsmessig, ifølge rekviert. Det er etablert innredning og lagt beleggfliser oppå originalt gulvbelegg, ifølge eier.

UNDERETASJE-HOVEDEL > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE-HOVEDEL > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Det er synlig oppbrett av vinylbelegg på veggene rundt i rommet. Nivåforskjell mellom topp beleg ved trappen og topp slukrist er ca 100 mm. Det er lokalt godt fall i området rundt sluket.

UNDERETASJE-HOVEDEL > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

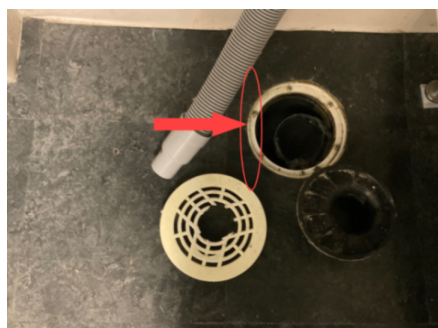
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er påvist andre avvik:

Vinylbelegget er fra byggeår og har dermed overskredet halvparten av forventet brukstid. Det er påvist rift i belegget i tilknytning til sluk. Dette er en utsatt sone hvor selv mindre skader over tid kan utvikle seg til lekkasjepunkter. Aldring, bevegelse i underlaget og mekanisk påvirkning fra rengjøring eller vedlikehold kan ha bidratt til skaden.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Andre tiltak:

Både sluk og vinylbelegg har oppnådd halvparten av forventet brukstid. Riften i belegget ved sluk medfører en viss risiko for vanninntrengning dersom vann blir stående over klemringen over tid, men det vurderes som funksjonssvikt. Jevnlig kontroll og rengjøring av sluket er svært viktig for å sikre at både bruks- og lekkasjevann ledes bort ved behov.



UNDERETASJE-HOVEDEL > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE-HOVEDEL > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

For å lukke avviket, må det etableres mekanisk avtrekk fra rommet. Konsekvensen av å ha kun naturlig avtrekk fra rommet, er at rommet, får økt fuktbelastning, som igjen kan føre til følgeskader.

UNDERETASJE-HOVEDEL > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Våtsoner i område mot terreng og tilleggsdel. Det er derfor vanskelig å gjennomføre en hulltaking i de mest kritiske områdene.

Det ble isteden utført indikative fuksøk med overflateinstrument på våtrommets gulvbelegg. SINTEF Byggforsk (474.531) angir at fuktindikatorer kan brukes til å finne forskjeller i fuktinnhold i eller like under et belegg, og at dette særlig er aktuelt ved sveisede belegg og lignende, hvor man har kontroll på materiallagene. Metoden gir en indikasjon på eventuelle fuktbelastede områder i belegget eller underliggende plate.

Det ble først tatt en referanseavlesning på et område et stykke unna sluket, der konstruksjonen antas å være tørr. Deretter ble det søkt inn mot mer fuktbelastede soner, som området ved sluket. Målingene viste ikke forskjeller i verdier, noe som indikerer at underlaget har samme fuktstatus nær sluket som i referanseområdet.

Overflatesøk på belegg gir likevel kun en indikasjon og kan ikke alene fastslå skadeomfang.

UNDERETASJE-TILLEGGSDEL > BAD/WC

Generell

Flislagte gulv med sokkelflis, malte/tapetserte vegger. Flisbelegg bak dusjkabinettet. Malt himling. Slett lys innredning med servant og ettgrep blandebatteri. Gulvmontert toalett. Dusjkabinett med garnityr. Opplegg for vaskemaskin. Avtrekksvifte på veggen over vaskemaskinen.

Det er ett sluk på badet. Dette er plassert under dusjkabinettet.

Fra opprinnelig byggeår.

UNDERETASJE-TILLEGGSDEL > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har tapet/belegg og malte plater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

På veggen bak dusjkabinettet er det montert beleggfliser/dekorfliser utenpå eksisterende overflate. "Flisene" sitter løst flere steder, og kantene løsner ved berøring. Løsningens utførelse fremstår som et overflatetiltak utført av eier, uten dokumentasjon på bruk av fuktsikre produkter eller korrekt festegrunnlag.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Løse beleggfliser i våtrom kan føre til fuktansamling bak belegget, spesielt dersom det oppstår vanngjennomtrenging ved dusjing eller kondens. Dette kan igjen føre til misfarging, soppvekst eller oppfukning av underliggende konstruksjoner over tid. Det anbefales å fjerne beleggflisene og kontrollere underlaget for eventuelle tegn til fuktskade. Ved eventuell ny overflatebehandling bør det benyttes materialer og løsninger egnet for våtrom, som godkjente baderomsplater eller fliser på tett underlag.



Løse beleggfliser

UNDERETASJE-TILLEGGSDEL > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til flislagt gulv ved terskel er ca 30 mm. Gulvet forøvrig er relativt

Tilstandsrapport

flatt, med sokkelflis rundt rommet og oppkant ved terskelen. Det dusjes i dusjkabinett og bruksvann ledes direkte til sluk i brukssituasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Det er registrert sprekker i gulvfliser og i overgang mellom gulv og vegg. Årsaken antas å være bevegelse kombinert med for liten avstand mellom flislagt gulv og flislagt vegg. Spenninger oppstår med sprukne fliser som konsekvens.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.

For å lukke avviket, må fliser skiftes. Flisene utgjør normalt ikke tettesjiktet i et slikt rom, men siden jeg ikke kan konstatere membran, er det vanskelig å si om fuktpåvirkning har ført til bevegelse med påfølgende sprekker. Forholdet anbefales utbedret.



UNDERETASJE-TILLEGGSDDEL > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Membranens tilstand og utførelse kan ikke bekreftes visuelt eller dokumenteres med tilgjengelig informasjon. Membrantype er derfor ukjent. Om det er membran vurderes denne å ha passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Basert på alder (ca. 25 år), vil både smøremembran og banemembran normalt ha overskredet anbefalt midtpunkt for forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det bør gjøres nærmere undersøkelser for å fastslå type membran, og at det faktisk er membran i gulvet. Er det ikke membran, bør dette etableres. Er det membran, uansett type, nærmer denne seg en alder som normalt kan forventes.



UNDERETASJE-TILLEGGSDDEL > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE-TILLEGGSDDEL > BAD/WC

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk spalte mellom dørbladet og terskelen for tilluft.

UNDERETASJE-TILLEGGSDDEL > BAD/WC

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved/i Fra stuen i retning dusjhjørnet/kabinettet.

Vurdering av avvik:

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

Det er foretatt hulltaking og måling med pigger i treverk (bunnsvill) tilstøtende våtrommet. Målt relativ fuktighet i treverket var 17,3 %, som indikerer fuktinnhold rett over grenseverdier. Det foreligger ingen dokumentasjon på tettesjikt (membran) i våtrommet, og måleresultatet kan derfor være påvirket av kapillært opptrekk fra underliggende betongplate dersom svillen står direkte mot denne uten kapillærbrytende sjikt. Det er ikke observert synlige tegn til lekkasje fra badet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Målt fuktinnhold ligger over normalverdier for tørt treverk. Det anbefales å følge opp med fuktmåling over tid for å avdekke eventuell utvikling. Alternativt bør konstruksjonen åpnes og vurderes nærmere for å avklare oppbygning og årsak til funn.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Enkel komposittkum med ettgrep blandebatteri. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og micro. Lekkasjevarsler tilknyttet alarmsystemet.

Årstill: 2021

Kilde: Eier



1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut i ytterveggen.

Årstill: 2021

Kilde: Eier

UNDERETASJE-TILLEGGSDDEL > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Dobbel stålservant og ettgreps blandebatteri. Opplegg for oppvaskmaskin. Lekkasjevarsler tilknyttet alarmsystemet.

Årstill: 2025

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

UNDERETASJE-TILLEGGSDEL > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut i ytterveggen.

Årstall: 2025

Kilde: Eier



SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Vinylbelegg, malte og plateslåtte vegger. Panel i himlingen. Slett mørk innredning med servant med ettgreps blandebatteri. Overskap med speil og lys over. Gulvmontert wc. Ventil i himlingen, tilknyttet avtrekksmotor fra på loftet.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er påvist andre avvik:

Punkt 1;
Selvforklarende

Punkt 2;
Toalettet er ikke tilstrekkelig festet til gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Punkt 1;
For at et avtrekk skal fungere optimalt, er det også behov for tilluft til rommet. Dette løses som oftest med flat terskel, slik at det blir en spalte mellom terskelen og dørbladet. Det kan også løses med en rist som slisses inn i dørbladet eller at det tas hull i dørbladet. Rommet har ikke en slik løsning (som toalettrommet i 1.etasje), og med lukket dør vil luftsirkulasjonen være begrenset.

Punkt 2;
For å lukke avviket, må toalettet festes.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger - Bad 2.etasje

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskapet med adkomst fra soverommet tilstøtende.

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Fordelingsskap uten merking av kurser. Kurser skal merkes med lengde og hvor de leder vann.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Ved eventuelt utbedringer, skifte eller annet vedlikeholdsarbeid på røranlegget, vil det bli unødvendig mye jobbe med søk når kursene ikke er merket med lengde og hvor de leder vann.



Vannledninger - Øvrig

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber. Inntak og stoppekran på vaskerommet. Fordelingstokk i himlingen over varmtvannsberedere.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Punkt 1;

Halvparten av forventet levetid på rør i rør system passerer på 25 år.

Punkt 2;

Mangler i benker på begge kjøkken.

Punkt 3;

Det er ikke registrert direkte feil ved øvrige deler av røropplegget, men anlegget er ikke utført slik et moderne rør-i-rør-system normalt skal være. Det benyttes ikke fordelingsskap med tett utførelse og overløp til rom med sluk, og det mangler synlig merking av kurser og tettemuffer i gjennomføringer. Utførelsen fraviker fra prinsippene for lekkasjesikring i dagens standardløsninger.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Punkt 1;

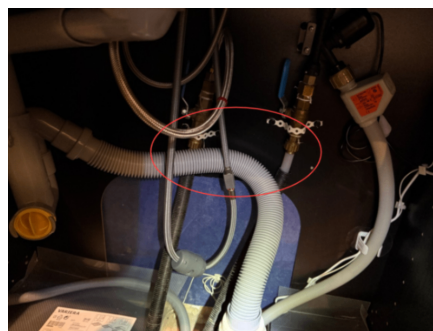
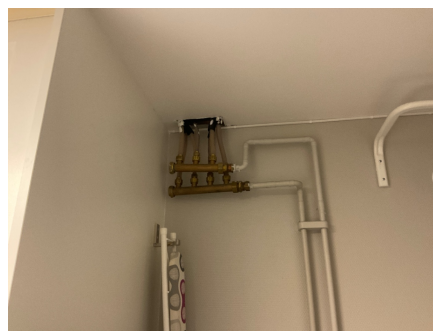
Når vannledninger blir eldre, øker risikoen for lekkasjer og plutselige skader, selv om anlegget fungerer i dag. Eldre rør tåler ofte mindre trykk- og temperaturlast, og feil kan oppstå uten forvarsel. Regelmessig oppfølging anbefales.

Punkt 2;

Det bør etableres tettemuffer på rørene i kjøkkenskapene slik at eventuelt lekkasjevann ledes tilbake til rom med sluk, slik hensikten med systemet er. Om det oppstår en lekkasje i dette systemet, er det en sjanse for at lekkasjen ikke blir oppdaget tidlig og forårsaker unødvendig skade. Kjøkkenbenkene er sikret med lekkasjevarsling, men dette lukker ikke avviket med tettemuffer.

Punkt 3;

Manglende fordelerskap gjør at vannlekkasjer i systemet kan være vanskelige å oppdage og stoppe i tide. Systemet har derfor redusert lekkasjesikkerhet sammenlignet med dagens standard. Det anbefales jevnlig overvåkning. Som et enkeltstående tiltak kan det monteres lekkasjevarsler/stopper ved fordelingen på vaskerommet, for å bedre sikkerheten og sikre at lekkasjer oppdages så fort som mulig.



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Halvparten av forventet levetid passerer på 25 år(TG 2).

Konsekvens/tiltak

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

Når avløpsrør blir eldre, øker risikoen for sprekke-dannelser, lekkasjer og tilstoppinger, selv om anlegget fungerer i dag. Slitasje innvendig i rørene og beleggoppbygging kan redusere gjennomstrømning over tid. Skader kan oppstå uten forvarsel, og mindre lekkasjer kan være vanskelig å oppdage. Det anbefales regelmessig oppfølging, og vurdering av utskifting ved symptomer som dårlig avrenning, lukt eller fukt.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med forserte avtrekk fra kjøkken, bad og toalettrom i hoveddelen, samt bad og kjøkken i tilleggssdelen.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmesentral

Luft/luft varmepumper (2 stk)

Kommentar;

Service utført på begge varmepumpene i 2025, ifølge eier.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

TG 2 Varmtvannstanker (2 stk)

Varmtvannstankene er på ca. 200 liter, hver seg, og er plassert i vaskerommet i hoveddelen.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilkobling med stikkontakt kan føre til overoppheting eller varmgang, og gir økt risiko for feil og svekket brannsikkerhet. For å lukke avviket må varmtvannsbereideren tilkobles fast av autorisert installatør, i henhold til gjeldende standarder.



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

2 sikringsskap i boligen. Hovedsikring, strømmåler og vippesikringer i skapet på soverommet i 1.etasje. Eget sikringsskap i tilleggsdelen. Jordfeilbrytere på enkelte kurser. Anlegget er delvis skjult/delvis åpent. Det vil si at kabelføringer og lignende både er skjult i vegger og himling, men noe klamret på listverk og andre overflater. Lamper stikk-kontakter og brytere er synlig. Belysning i boligen består i hovedsak av lamper og downlights.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2000 Fra byggeår.

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

Ja

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

Tilstandsrapport

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Utfyllende svar til spørsmål 1 (Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?);
Det ble installert 2 nye kurser til Varmepumper.

Utfyllende svar til spørsmål 2 (Eksisterer det samsvarserklæring?)

Fikk ikke erklæring.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Det elektriske anlegget i boligen fremstår som delvis fra byggeår (2000). Eier har bodd i boligen siden 2003 og har utført enkelte tiltak, men det foreligger ikke dokumentasjon på dette eller på nyanlegget.

Det er ikke registrert synlige feil ved befaring. Likevel nærmer deler av anlegget seg 30 år. DSB uttalte i 2008 at elektriske anlegg normalt ikke kan forventes å ha en levetid utover 30 år, og at det er sannsynlig at slike anlegg bør gjennomgås med tanke på oppgraderinger og utskifting.

På denne bakgrunn anbefales det å få utført kontroll av kvalifisert elektroinstallatør for å vurdere behov for tiltak og videre levetid. Tilstandsgrad 2 (TG2) er satt som følge av anleggets alder, manglende dokumentasjon og anbefalt kontroll i tråd med DSBs uttalelser.

Generell kommentar

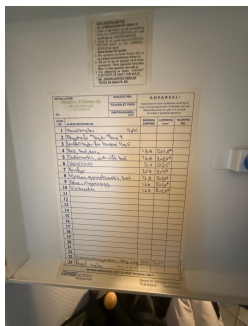
Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Anlegget er vurdert basert på svar fra eier, og ovennevnte kontrollpunkter. Eier har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

Det elektriske anlegget er vurdert etter en forenklet metodikk basert på visuelle observasjoner og eiers svar på spørsmål.

Vurderingen er ikke en tilstandsanalyse eller sikkerhetskontroll etter elektrofaglige standarder, og bygningssakkyndig har ikke kompetanse til å kontrollere det elektriske anleggets oppbygning, kapasitet eller forskriftsmessige utførelse utover enkle observasjoner nevnt over.

Eier har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

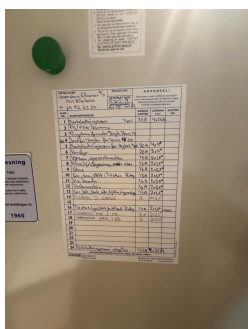
Tilstandsrapport



Kursfortegnelse tilleggsdel



Sikringsskap hoveddel



Kursfortegnelse hoveddel

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler i alle etasjer, inkludert tilleggsdel og håndslukkerapparat i begge enheter.

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

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Antatt tilbakefylt mot bygget med drenerende masser. Delvis synlig fuksikring/grunnmursplast rundt huset. Takvann ledes fra taknedløp og til terreng.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Under befaring ble det ved hulltaking registrert svært høy fuktighet, med vått treverk, kjellerlukt og symptomer på langvarig fuktbelastning. Disse forholdene kan være forenlige med mangelfull eller eldre drenering/fuksikring, men andre årsaker kan også bidra til situasjonen (se rom under terreng).

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Mangelfull fuktsikring/drenering kan føre til kontinuerlig fuktbelastning mot grunnmur og innvendige konstruksjoner. Selv om det ikke er konkludert at dreneringen/fuktsikringen er årsaken til innvendige funn, bør forholdene ses i sammenheng. En fagkyndig vurdering av utvendig drenering og fuktsikring anbefales, med eventuell utskifting for å sikre langvarig beskyttelse. Tiltak kan omfatte etablering av ny drenering, påføring av moderne fuktsperresystem på grunnmur og forbedret overflatevannshåndtering.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

Kommentar;

Grunnmuren er fra byggeåret og er i stor grad ikke synlig for inspeksjon, da store deler ligger under terreng og er innvendig kledd/utforet. Det er ikke registrert sprekker, setninger eller andre symptomer på skader, men siden vurderingen er begrenset, er det usikkerhet knyttet til tilstanden. På generelt grunnlag vil en grunnmur fra denne perioden kunne ha aldringsrelaterte svekkelser, men dette kan ikke verifiseres uten inngrep.

TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av naturstein. Muren er oppført som tørrmurt natursteinsmur med ujevn stablemønster og grove steiner med varierende kontaktflate. Enkelte mindre skjevheter og ujevnheter er registrert, men det er ikke observert tegn til setninger, utglidninger eller andre forhold som svekker funksjonen. Ujevnhetene vurderes som normalt for denne murtypen og oppføringstidspunktet.

TG 0 Terrengforhold

Det er viktig at terreng heller riktig i områder ved grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendig fuktbelastning på utvendig fuktsikring og drenering. Terrengtet bør ha fall på minst 1:50 fra bygningen i en avstand på minst 3 m. Fallforhold ved grunnmur er vurdert som ok basert på visuelle observasjoner uten måling.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Ukjent type vann og avløpsrør. Privat vann og offentlig avløp via private stikkledninger

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Når slike rør blir gamle, øker risikoen for lekkasjer, tilstoppinger og skader – selv om anlegget fungerer normalt i dag. Slitasje innvendig i avløpsrør kan redusere gjennomstrømning og selvsrens, mens eldre vannledninger tåler mindre trykk- og temperaturlast. Skader kan oppstå uten forvarsel, og mindre lekkasjer kan være vanskelige å oppdage. Regelmessig oppfølging anbefales, og utskifting bør vurderes ved symptomer som dårlig avrenning, lukt, trykkfall eller misfarging på vannet.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

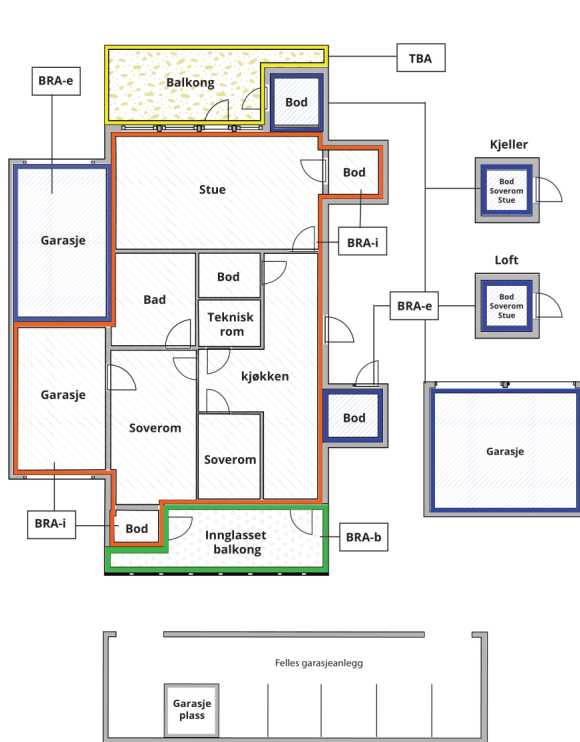
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje	71			71	39		71
2.Etasje	40			40		10	50
Underetasje-Hovedel	17			17			17
Underetasje-tilleggsdel	49			49			49
SUM	177				39	10	187
SUM BRA	177						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré/hall, toalettrom, soverom, stue, kjøkken		
2.Etasje	Hall m/trapp, soverom, soverom 2, bad/wc		
Underetasje-Hovedel	Vaskerom		
Underetasje-tilleggsdel	Entré, bad/wc, stue/kjøkken, soverom, bod		

Kommentar

Boden i 2.etasje er ikke måleverdig på grunn av lav fri takhøyde i henhold til retningslinjer for arealmåling. Arealet av denne er medtatt under ALH.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Boligens 2.etasje er målt etter beste evne om med normalt håndholdt utstyr, men mye vinkler og endel lagrede gjenstander/møbler, gjorde oppmålingen utfordrende. Målene er omtrentlige i denne etasjen og avvik kan forekomme.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

2.etasje;

Planløsningen i 2.etasje er endret i forhold til opprinnelige plantegninger. Det er, slik jeg vurderer det, ikke gjort endringer som utløser søknadsplikt.

1.etasje;

På tegninger er det etablert soverom i del av stuen og det er bad/vaskerom der det er toalett. Soverommet med adkomst fra hallen er bygget noe inn i det som på tegninger er vaskerom. Det er, slik jeg vurderer det, ikke gjort endringer som utløser søknadsplikt.

Underetasje hoveddel;

Vaskerommet er opprinnelig bod på originale tegninger, men benyttet og vurdert som et vaskerom. Å gjøre om et rom fra tilleggsdel til hoveddel – eller vice versa – er en søknadspliktig bruksendring, også i de tilfellene hvor man ikke gjør fysiske endringer i bygningen. Det er ikke søkt om en slik endring og rommet vil derfor være tegnet inn, og godkjent, som bod i kommunens arkiver.

Underetasje tilleggsdel;

Stemmer ikke med dagens bruk. Slik jeg vurderer det, er det gjort søknadspliktige endringer i underetasjen.

Fasader;

Terrassen fremkommer ikke på byggetegninger.

Det er satt inn et vindu på stuen i 1.etasje som ikke fremkommer på tegninger.

Døren til tilleggsdelen er ikke der den er tegnet og det er vinduer på fasaden som ikke fremkommer på tegningene.

Det er knyttet usikkerhet til hvorvidt dette er et søknadspliktige/meldepliktige tiltak, og forholdet anbefales undersøkt i Enebakk kommune.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: -Service varmepumpe i 2025.
-Installasjon varmepumper 2023
-Kjøkken hoveddel 2021
-Kjøkken tilleggsdel 2025

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Stue/kjøkken i tilleggsdelen har mindre enn 10% dagslysflate mot målbart gulvareal.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM			
Etasje		29		29			29
Loft		8		8		10	18
SUM		37				10	47
SUM BRA	37						

Romfordeling

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	173	4
Garasje	0	37

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.10.2025	Kato Malvik	Takstingeniør
	Jann Lyngmo	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3220 ENEBAKK	6	319		0	379.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Melgårdshagan 113

Hjemmelshaver

Lyngmo Jann, Kristensen Merethe Helen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende i et etablert og barnevennlig område uten gjennomgangstrafikk. Tur- og bademuligheter nede ved Øyeren og gode tur- og rekreasjonsområder i Østmarka. Kort vei til Flatebys grendesenter med flere matbutikker samt apotek, tannlege, jernvare, skobutikk, pizzeria, restaurant og pub. I tillegg finnes ridesenter, skatebane, ballbinge og to fotballbaner i nærheten. Barnehager og skoler i nærheten. Lillestrøm sentrum med sine bymessige fasiliteter er beliggende ca. 18km unna.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig og privat veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen får vann fra Flateby vannverk.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiet tomt, flatt/skrånende, treterrasser, beplantning, asfalt og plenareler.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 950 000	2003

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	29.09.2025		Gjennomgått	8	Nei
Ferdigattest	31.10.2012		Gjennomgått	2	Nei
Tegninger	30.04.1999	Plan, snitt og fasader	Gjennomgått	4	Nei
Bilder baderomsrehabilitering		Udatert	Gjennomgått	2	Nei
Kontrollskjema membran	21.11.2018		Gjennomgått	1	Nei
Faktura	24.02.2025	Service Luft til Luft varmepumpe - fastpris x 2	Gjennomgått	1	Nei
Tilsynsrapport fra lokalt brann og redningsvesen	29.04.2019		Gjennomgått	1	Nei
Tilsynsrapport fra lokalt brann og redningsvesen	16.12.2011		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CD5001>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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