

Tilstandsrapport



Enebolig



Idrettsveien 12, 3188 HORTEN



HORTEN kommune



gnr. 28, bnr. 136

Sum areal alle bygg: BRA: 283 m² BRA-i: 238 m²



Befaringsdato: 14.05.2025

Rapportdato: 16.05.2025

Oppdragsnr.: 22568-1002

Referansenummer: PL3584

Foretak: LIDAL TAKST AS

Takstingeniør: Jarle Lidal

Vår ref: Jarle Lidal



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

Rapportansvarlig



Jarle Lidal
Uavhengig Takstingeniør
jarle@lidaltakst.no
900 90 625

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 2002 og er overtid oppgradert både inn- og utvendig. Boligen er oppført over grunnmur av utvendig pusset leca og yttervegger med bindingsverkskonstruksjon kledd med liggendekledning. Tak er teknet med dobbelkrummet takstein. Det er malte trevinduer med 2-lags glass, malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre.

Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt, men noe vedlikehold og oppgradering i forhold til dagens standard må påregnes, se rapportens spesifikke punkter for ytterligere informasjon.

Boligen er bygget iht. tidligere byggeforskrifter og boligens standard kan derfor avvike noe fra dagens krav til rom, innemiljø, energioptimalisering, etc.

Tilhørende boligen er det garasje og en utvendige bod/lekehytte.

Boligen har følgende rominndeling:

Hovedetasje:

- Entre
- Gang m/ trapp
- WC
- Kjøkken/ spiseetue
- stue

Loft:

- Gang m/ trapp
- Bad
- Hovedsoverom
- Soverom
- Soverom
- Garderobe (men godkjent soverom)
- Bod
- Kott

Kjeller:

- Gang
- Teknisk

Hybel i kjeller:

- Soverom
- Bad
- Lite soverom
- Stue/kjøkken
- Gang
- Vaskerom

NB: Avvik knyttet til rommenes lovliggheit omtales separat under punktet «Lovliggheit».

Enebolig - Byggeår: 2002

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikttiget fra stige ved takfot.

Takrenner, beslag og nedløp av lakkert stål/alu.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør og kjellerdør, samt malte balkongdører i tre.

Boligen har en mindre veranda ved inngangspartiet (2024), en større veranda langs sørvestvendt gavlvegg (2023, samt en terrasse (2023) og veranda på nordvestsiden (2002).

Det er trapp opp til inngangspartiet (2024), opp til verandaen i gavlvæggen (2023), samt trapp ned til kjelleretasjen/hybel(2002).

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige gulv består av laminat, furugulv, fliser og beleg.

Veggene har overflater av malte plater og malt strie, samt spilepanel av eik på WC.

Himlingene er hovedsakelig utført med malte plater, med unntak av WC, hvor det er montert spilepanel av eik i taket.

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

Boligen har elementpipe, ingen ildsted

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Badet har flislagte vegger og malt himling. Gulvet er flislagt og utstyrt med elektriske varmekabler. Det er målt et fall på 24 mm fra døråpning til topp sluk i dusj. Det er montert slukrenne langs vegg i dusjsonen, samt et separat punktsluk under vaskemaskin. Rommet er innredet med dobbel servant, veggmontert toalett, dusjhjørne med faste dusjvegger og opplegg for vaskemaskin. Ventilasjonen ivaretas av en elektrisk styrt vifte. Hulltaking ble foretatt i tilstøtende bod, ved vegg bak dusjen, uten påvisning av fukt.

Vaskerom Hybel

Rommet har vegger med malte plater og malt himling. Gulvet er belagt med fliser og har vannbåren gulvvarme. Det er plastsluk i gulvet, men det er ikke påvist noen form for synlig tettesjikt. Rommet har opplegg for vaskemaskin, og ventilasjonen ivaretas gjennom en elektrisk styrt vifte i kombinasjon med naturlig ventilasjon. Det er utført fuktsøk via inspeksjonsluke og inn i vegg mot trapp, uten indikasjoner på fukt eller fuktantydninger.

Bad Hybel

Vegger med baderomsplater og malt tak. Gulvet er flislagt med vannbåren gulvvarme. Det er plastsluk i gulvet, men det er ikke påvist noen form for synlig tettesjikt. Rommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjhjørne med dusjvegger. Det er foretatt hulltaking i vegg tilstøtende bad uten å avdekke unormale fuktforhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro, stekeovn, vannstoppsystem

Beskrivelse av eiendommen

og komfyrvakt. Benkeplate av kjeramik.
Det er kjøkkenventilator i platetopp med avtrekk ut.

Hybel:
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet har laminatgulv, malte vegger, samt spilepanel av eik på én vegg og i taket.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og noe kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har en blanding av balansert ventilasjon i enkelte rom, mens andre rom har naturlig ventilasjon.
Det er installert en luft-til-luft varmepumpe på et soverom i ark på loftet.
Varmtvannstanken er en kombibereider for varmt forbruksvann og gulvvarme (til både bolig og hybel), med produksjonsår 2002.
Hybelen har i tillegg egen varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2020.
Det er vannbåren varme i hovedetasje og kjeller.
Sikringsskap med automatsikringer plassert i teknisk rom i kjeller, totalt 38 kurser i henhold til kursfortegnelse, inkludert hovedsikring.
Sentralstøvsuger er plassert i vaskerom hybel.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Flat tomt med pent opparbeidet hage, veranda, terrasse og belegningsstein i gårdsplass

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Avvik mellom tegninger og dagens planløsning.
Tegninger er fra 2001 til sammenligning

Kjeller:

- På tetninger er det vask, disp., disp., bod, matbod og disp.
Dette er i dag vaskerom, to ganger, stue/kjøkken, to soverom og bad

Hovedplan:

- På tegning er en garderobe tatt vekk i gang, og arealet er tilsluttet kjøkkenet

Loft:

- Loftstue er gjort om til et soverom og gang, ellers litt små justeringer i vegger rundt bad, bod og hovedsoverom

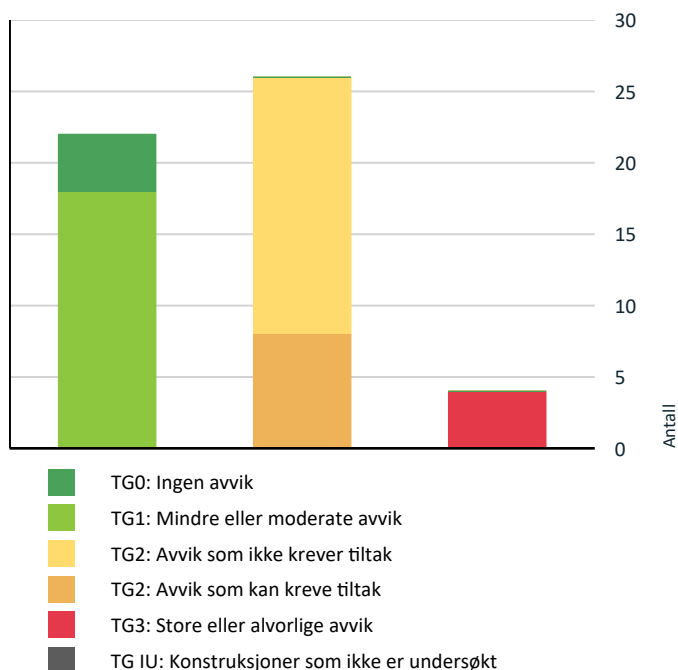
Bod/Lekehytte

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger av bod/lekehytte.

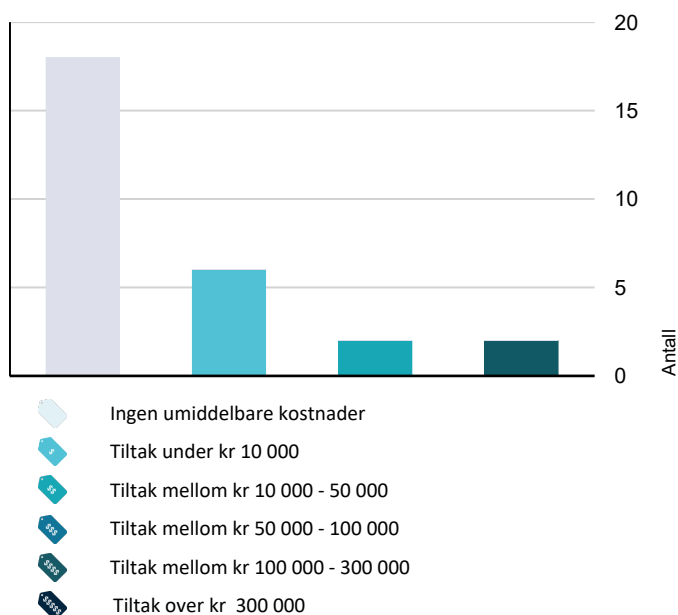
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom Hybel > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
!	Tomteforhold > Forstøtningsmur	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Vaskerom Hybel > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
2002

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2014	Hybel - Bad	Nytt bad i hybel ble etablert i 2014
2019	Hybel - Modernisering	Alle vegg og takflater ble malt
2020	Hybel - Kjøkken, bereder	Kjøkken ble innstallert, og det ble etablert egen varmtvannstank
2020	Modernisering - Vindfang	Vindfang ble gipset i tak vegger og deretter malt. Nytt klikkvinyl belegget ble lagt på gulv. Skyvedørgarderobe ble installert.
2020	Modernisering - Trapper, loft	Slipt trapper og alle gulv på loft. Gipset tak og vegger i alle soverom, samt installerte nye led spotter i alle rom. Paxgarderobe monter
2022	Modernisering - Stue, kjøkken og WC	Stue, kjøkken og WC ble gipset på tak, vegger og deretter malt. Nytt gulv ble lagt, nytt kjøkken ble installert og nye ledspotter i alle tak
2023	Terrasse og veranda	Terrasse utenfor stue, samt veranda i gavlavegg ble bygget.
2024	Inngangsparti	Ny veranda ved inngang
2024	Modernisering - Bad og nytt sov på loft	Nytt totalrenovert bad på loft, samt fradelt nytt soverom. Det ble gipset på tak, vegger og deretter malt, samt installert nye led spotter
2025	Modernisering - Trappegang og hall 1.etg	Trappegang og hall 1.etg. ble gipset på tak, vegger og deretter malt. Nye spotter og leddstripe ble installert

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er enkelte knekte taksten.

Mer enn halvparten av forventet brukstid for undertak og takteking (takstein) er oppbrukt. Det ble observert noe knekt takstein, jf. vedlagt bilde.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Knekte takstein bør skiftes for å forhindre fuktinntrengning og redusere risikoen for fremtidige lekkasjer.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Noe knust stein



Undertak av sutaksplater

TG 2 Nedløp og beslag

Stål/alu

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er påvist andre avvik:

Manglende beslag mellom takstein over inngangsparti til hybel og kledning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Avvik ved beslag mellom tak og vegg bør utbedres (kostnadsestimat satt på dette punktet).

Kostnadsestimat: Under 10 000



Manglende beslag mellom tak og vegg

Tilstandsrapport

! TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

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

Ved befaring ble det observert at deler av luftespalten er tettet, trolig som en form for musesikring (se vedlagte bilder). Det er målt åpninger på 8–9 mm, noe som ikke gir tilstrekkelig ventilasjon i henhold til anbefalinger. Samtidig er åpningene store nok til at mus kan komme inn, og tiltaket vurderes derfor som lite effektivt både med tanke på lufting og skadedyrssikring.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen, samt musebånd.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Måling av fuktighet i sperr, ingen utslag.

! 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.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det ble registrert et vindu i stuen som tar noe i ved åpning og lukking, trolig som følge av behov for justering. Det er også påvist avvik ved innsettsdetaljene, herunder manglende klaring mellom utvendig beslag og kledning/listverk. Listverket er ført helt ned til vannbrettet, noe som kan føre til oppfukning og økt risiko for råteskader over tid. I tillegg er enkelte kjellervinduer plassert svært nær terrengnivå, noe som øker faren for vanninntrengning og fuktskader. På loftet er det montert garderobeskap foran ett av vinduene, noe som kan medføre høy varmeutvikling og økt risiko for termisk belastning og eventuell sprekkdannelse i vindusglasset.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinduet bør justeres for å sikre korrekt funksjon, og det bør etableres tilstrekkelig klaring mellom beslag og treverk for å hindre oppfukning og redusere risikoen for råteskader.

Kjellervinduene som er plassert nær terreng bør følges opp jevnlig med tanke på mulig fuktpåvirkning.

I garderobeskapet foran vinduet på loftet bør det etableres lufting i bakveggen for å sikre tilstrekkelig varmeavledning og redusere risiko for overoppheting og sprekkdannelse i vindusglasset (kostnadsestimat på dette punktet).

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Det ble påvist noe eldre fuktskjolder i undertak, som med måling ikke gjør noe utslag.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er per i dag ikke behov for utbedringstiltak, men forholdet bør følges opp jevnlig for å avdekke eventuell utvikling.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Kjellervin



Vindu bak kjolene

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og kjellerdør, samt malte balkongdører i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Listverket rundt kjellerdøren (hybeldør) er ført ned i betongen på sidene, noe som kan føre til oppfukting og økt risiko for råteskader over tid.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har en mindre veranda ved inngangspartiet (2024), en større veranda langs sørvestvendt gavlvegg (2023, samt en terrasse (2023) og veranda på nordvestsiden (2002).

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og overgang til veranda og terrasse. Konstruksjonene er festet direkte på kledningen, noe som øker risikoen for oppfukting og fuktskader i veggkonstruksjonen over tid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Det bør monteres beslag under kledningen og inn over terrasse- og verandagulvet for å lede bort vann og redusere risikoen for fuktskader i tilstøtende veggkonstruksjon. Det er også observert skade på nederste kledningsbord på levegg, som også ligger for nærmer terreng iht. anbefalinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport



Skade på kledningsbord levegg

! TG 3 Utvendige trapper

Det er trapp opp til inngangspartiet (2024), opp til verandaen i gavlveggen (2023), samt trapp ned til kjelleretasjen/hybel(2002).

Årstall: 2023 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskrifts krav til rekkverk i trapper.

Det mangler håndløper ved trappen til inngangspartiet, samt ved trappen ned til kjelleretasjen.

Konsekvens/tiltak

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

For å lukke avviket bør det monteres rekkverk på trappen opp til verandaen i gavlveggen, samt håndløper på vegg ved både inngangstrappen og trappen ned til kjelleretasjen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

INNENDIG

! TG 2 Overflater

Innvendige gulv består av laminat, furugulv, fliser og belegg.

Veggene har overflater av malte plater og malt strie, samt spilepanel av eik på WC.

Himlingene er hovedsakelig utført med malte plater, med unntak av WC, hvor det er montert spilepanel av eik i taket.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert hulrom under enkelte fliser i kjelleren, og noen fliser oppleves trolig som løse.

I stuen er det noe knirk i laminatgulvet.

På malte himlinger er det enkelte steder observert slepp i sparkelbånd, noe som gir synlige overganger i overflaten.

Hovedsoverommet på loftet er under oppussing av vegger og tak. Ifølge eier forventes arbeidet å være ferdigstilt før salg eller overlevering.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tak i stue ved pipe



Hovedsoverom



Flis i kjeller

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

På kjøkken er det registrert opp i 12mm høydeforskjell, og på loftet i gangen 14mm innenfor 2m.

Der er registrert noe knirk i laminatgulv.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Fra balkonger og ut registrert 12mm på 2m

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.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, ingen ildsted

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Siden det ikke er ildsted i boligen, foreligger det ingen umiddelbar fare. For å lukke avviket anbefales det likevel å gjennomføre tiltak, for eksempel montering av brannstein i feieluken.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

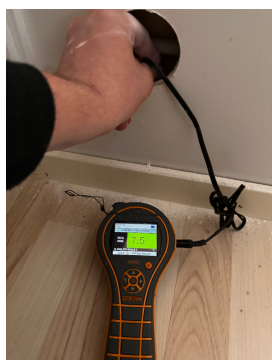


! TG 1 Rom Under Terreng

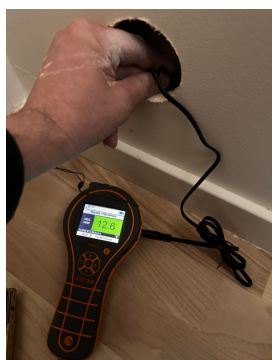
Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvene består av laminat og fliser. Veggene er kledd med plater. Det er foretatt hulltaking på kjøkken og stort soverom i hybelen uten å påvise unormale forhold. Se vedlagte bilder for måleresultater.

Det ble også utført stikkprøver med fuktsøk på flere steder på gulvet uten å påvise tegn til fuktutslag.



Kjøkken



! TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

! TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og malte glatte dører. Dører på loft er i følge eier fra 2024.

VÅTROM

LOFT > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Ifølge eier foreligger det dokumentasjon fra elektro- og rørleggerarbeider i Boligmappa.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

LOFT > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

LOFT > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot hovedsluk i dusj er målt til 24mm fra topp slukrist i dusj, til topp flis ved dør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det er ikke fall på 1:100 på hele gulvet mot sluk, det skal derfor etter Tek17 ha en oppkant med vanntett sjikt på minst 15mm ved dør åpning, noe som mangler.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Til tross for avviket i krav til høydeforskjell og fall på våtromsgulvet, vurderes det at gulvet i dag i hovedsak vil kunne lede vann mot sluk. Det er imidlertid risiko for at lekkasjevann også kan renne ut av våtsonen/badet. For å lukke avviket bør det utføres tiltak som sikrer tilstrekkelig oppkant i dør med vanntett sjikt i henhold til gjeldende krav. Forholdet sees i sammenheng med øvrige avvik knyttet til sluk, membran og tettesjikt, og inngår i vurderingsgrunnlaget for kostnadsestimatet for utbedringer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



LOFT > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er montert slukrenne ved vegg i dusjonen, samt et punktsluk under vaskemaskin. Ifølge opplysninger fra eier er det benyttet smøremembran, og arbeidet er utført som egeninnsats. Det foreligger ikke dokumentasjon på membran utførelsen, og det er dermed usikkerhet knyttet til membranens tetthet.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".
- Det er avvik:

Det er ikke synlig membran ved dørterskel, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller løsning for tettesjikt bak den innebygde toaletterammen.

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.
- Tiltak:

Det bør gjennomføres lokal utbedring med etablering av synlig og fungerende membran i døråpning, som også omtalt under punktet for overflater på gulv. Forventede kostnader til utbedring er inkludert i det samlede kostnadsestimatet for punktene knyttet til overflate gulv.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



LOFT > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 servanter, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

LOFT > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

LOFT > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i i vegg med dusj uten noe utslag på fukt

Årstall: 2024 Kilde: Eier

KJELLER > VASKEROM HYBEL

Generell

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

KJELLER > VASKEROM HYBEL

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt.

KJELLER > VASKEROM HYBEL

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Vurdering av avvik:

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

Membran ikke synlig ved dør, samt at det mangler fliser under stor bereder.

Konsekvens/tiltak

- 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 vaskerommet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Ingen membran synlig ved dør

KJELLER > VASKEROM HYBEL

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og det er ikke observert noen form for tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Ved besiktelse ble det ikke observert synlig membranløsning ved oppkanter mot vegg, i sluk eller ved dør.

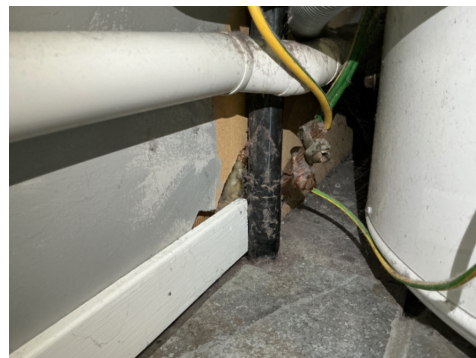
Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtrommets våtsone. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Ingen membran



Det ble ikke observert membran i overgang mellom gulv og vegg, samt under varmtvannsbereder der det også mangler flis.

KJELLER > VASKEROM HYBEL

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > VASKEROM HYBEL

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte samt naturlig ventilasjon



KJELLER > VASKEROM HYBEL

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Det er utført fuktsøk gjennom inspeksjonsluke og inn i vegg mot trapp, uten påvist fukt eller fuktantydninger.

KJELLER > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2014 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

KJELLER > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Årstall: 2014 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
- Det er montert vinduer eller dører i våtsonen.

Baderomsplater er ikke montert i henhold til leverandørens anvisninger. Det er blant annet manglende klaring mellom platene og gulvet, noe som kan medføre oppfukning og skade over tid.

Det er registrert misfarging/svartsopp på fugene i overgang mellom vegg og gulv i dusjsonen. Dette kan tyde på fuktbelastning over tid og bør følges opp.

Konsekvens/tiltak

- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.
- Det bør vurderes annen løsning i våtsonen med tanke på plassering av vinduer eller dører.

Løsningen fungerer per i dag, men det bør vurderes utbedringer. Forholdet bør følges opp jevnlig for å avdekke eventuell utvikling av skader over tid.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Årstall: 2014 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

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

Dette punktet sammen med kostnadsestimat må sees i sammenheng med Sluk, membran og tettesjikt

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



KJELLER > BAD

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og manglende membran. Tidligere salgsoppgave sier: Imidlertid er det kun lagt smøre membran i dusjsonen hvor sluket er. Øvrig del av rommet har ikke membran i gulvet. Badet er utført over egeninnsats.

Årstall: 2014 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensene av ikke-fagmessig utførelse rundt sluk og klemring på våtrom kan medføre lekkasjer og fuktskader.
- Det må etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtrommets våtsone. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport

På bakgrunn av manglende dokumentasjon og observasjoner som tyder på utilstrekkelig tettesjikt i våtsonen, anbefales det at det etableres ny membranløsning og legges nye fliser på hele badegulvet for å sikre et fuktsikkert våtrom i henhold til gjeldende forskrifter.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

KJELLER > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Andre tiltak:
 - Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Konstruksjonen bør jevnlig observeres.

KJELLER > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



KJELLER > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg tilstøtende bad.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Benkeplate av kjeramik ifølge eier

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator i platetopp med avtrekk ut.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

KJELLER > KJØKKEN / STUE HYBEL

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



KJELLER > KJØKKEN / STUE HYBEL

TG 1 Avtrekk

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og noe kobber. Det er besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er opplyst av eier om at det ikke er stakeluke på avløpsanlegget. Dette bør etableres.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Boligen har en blanding av balansert ventilasjon i enkelte rom, mens andre rom har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmesentral

Det er installert en luft-til-luft varmepumpe på et soverom i ark på loftet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er en kombibereider for varmt forbruksvann og gulvvarme (til både bolig og hybel), med produksjonsår 2002. Hybelen har i tillegg egen varmtvannsbereider på ca. 200 liter fra 2020.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Andre installasjoner

Sentralstøvsuger er installert i vaskerom tilhørende hybelen. Sugeseentralen betjener kun hoveddelen av boligen, da støvsugerkontakter er montert i bolig og ikke i hybeldelen.

TG 2 Vannbåren varme

Det er vannbåren varme i 1. etasje og kjeller, ifølge eier.

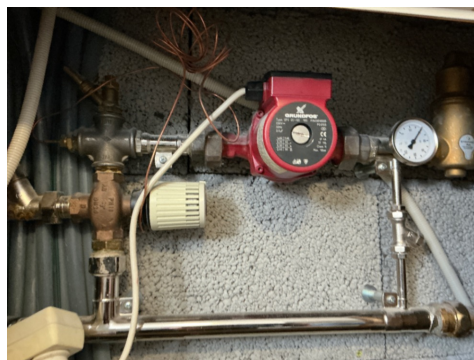
Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport



! TG 1 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 forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i teknisk rom i kjeller, totalt 38 kurser i henhold til kursfortegnelse, inkludert hovedsikring.

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)?

Ja

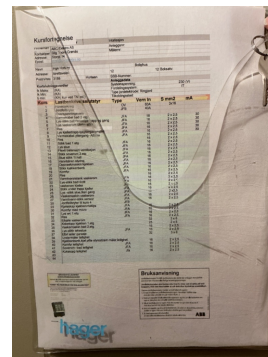
Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja



! 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.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2002.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Utvendig tetting/fuksikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

Utvendig tetting og fuksikring av grunnmuren er flere steder avsluttet under terrengnivå, og det har derfor ikke vært mulig å vurdere tilstanden.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Klemlist ved kjeller vindu bør monteres på faglig måte

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 2

Terrengforhold

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Ifølge eier har det ikke vært observert vannansamlinger. Besiktelsen ble gjennomført i oppholdsvær, og forholdene ved nedbør kunne derfor ikke vurderes.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



! TG 1

Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

! TG 2

Forstøtningsmurer

Det er etablert en forstøtningsmur ved siden av kjellertrappen.

Vurdering av avvik:

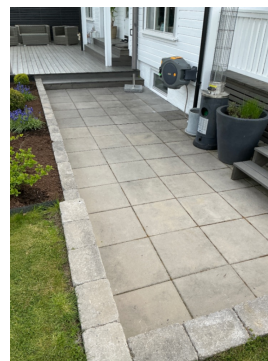
- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Det er påvist mindre skjevheter i forstøtningsmuren. Se vedlagt bilde

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2002. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2022. Det er offentlig vannforsyning 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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygninger på eiendommen

Bod/Lekehytte



Anvendelse

Byggeår

2012

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner. Bygget er isolert.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Garasje



Anvendelse

Garasje med bod i bakkant.

Byggeår

2021

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

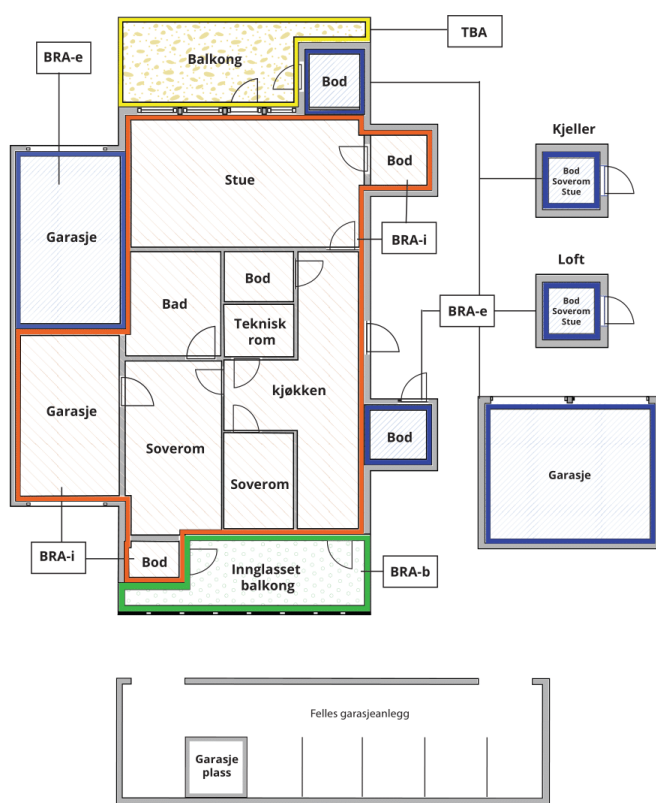
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	63			63	6	14	77
Etasje	93			93	88		93
Kjeller	82			82		3	85
SUM	238				94	17	255
SUM BRA	238						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Hoved Soverom, Soverom 1, Soverom 2, Bad, Bod, Garderobe / Soverom		
Etasje	Stue / Spistestue, Kjøkken, Gang / Trapp, Entré, Toalettrom		
Kjeller	Vaskerom Hybel, Gang, Soverom Hybel, Bad, Soverom, Kjøkken / Stue Hybel, Teknisk rom		

Kommentar

I TBA for hovedetasjen er det inkludert balkong i gavlvegg, terrasse utenfor stue mot hage, samt en opparbeidet uteplass med belegningsstein i hjørnet av tomten. ALH-målingen inkluderer et kott som er lite tilgjengelig for kontroll, da adkomsten er blokkert av fastmontert garderoreskap foran kott døren.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Avvik mellom tegninger og dagens planløsning.
Tegninger er fra 2001 til sammenligning

Kjeller:

- På tetninger er det vask, disp., disp., bod, matbod og disp. Dette er i dag vaskerom, to ganger, stue/kjøkken, to soverom og bad

Hovedplan:

- På tegning er en garderobe tatt vekk i gang, og arealet er tilsluttet kjøkkenet

Loft:

- Loftstue er gjort om til et soverom og gang, ellers litt små justeringer i vegger rundt bad, bod og hovedsoverom

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:

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Solforhold:

I hybelen i kjelleren er det to soverom som ikke har tilstrekkelig dagslys til å kunne klassifiseres som oppholdsrom. Altanen i gavlveggen, oppført i 2023, er bygget over vinduene på denne veggen, noe som begrenser dagslystilførselen. Stue/kjøkken har kun ett vindu, som heller ikke gir tilstrekkelig dagslys til oppholdsrom.

Rømningsvei:

Hybelens rømningsvei er ikke tilfredsstillende. Vinduet i kjøkkenet har riktig størrelse, men er plassert for høyt på veggen i henhold til gjeldende regelverk.

Bod/Lekehytte

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		5		5	1
SUM		5			1
SUM BRA	5				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod / lekehytte	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger av bod/lekehytte.

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

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		40		40	
SUM		40			
SUM BRA	40				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Det foreligger tegninger av garasjen som ikke stemmer med dagens bruk. Tegningene viser at garasjen er 60cm lengre en den er. Tiltaket er ikke omsøkt da garasjen er oppført i samsvar med unntaksbestemmelsene i plan- og bygningsloven § 20-5, og det er dermed ikke krav om søknad for dette tiltaket.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	209	16
Bod/Lekehytte	0	5
Garasje	0	40

Kommentar

Enebolig P-rom og S-rom er tatt ut fra dagens bruk

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.5.2025	Jarle Lidal	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3901 HORTEN	28	136		0	898 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Idrettsveien 12

Hjemmelshaver

Hofsøy Inge Sander, Hofsøy Lill Tone

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et barnevennlig og etablert boligområde på Borre i Horten kommune, ca. 2 km fra Horten sentrum. Fra eiendommen er det kort vei til Borre idrettspark, turområde i Fogdeskogen, barnehage, barneskole og ungdomsskole, samt bussholdeplass og Horten Handelpark med et variert tilbud av butikker, treningsenter og legesenter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg fra Idrettsveien eller Borreveien. Det foreligger ingen avtaler om vegadkomsten.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

Om tomten

Tomten er pent opparbeidet med belegningsstein i innkjørsel og rundt inngangspartiet. Det er flere treterrasser, samt arealer med heller og belegningsstein. Eiendommen har i tillegg et stort plenareal. Tomten er relativt flat og lett tilgjengelig.

Skattetakst og formuesverdi

Formuesverdi	År	Kommentar
184 699	2024	Oppgitt av eier

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
5 000 000	2019

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Storebrand Forsikring	4803254			10 512
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	13.05.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	28.02.2001		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	04.03.2002		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.05.2025	
2	16.05.2025	
3	16.05.2025	Endring på tekst vedrørende tegning til garasje.

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerlektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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