Tilstandsrapport

Enebolig
Lonøyveien 2, 1684 VESTERØY
HVALER kommune
gnr. 53, bnr. 75

Sum areal alle bygg: BRA: 203 m² BRA-i: 184 m²



Befaringsdato: 13.04.2026 **Rapportdato:** 22.04.2026 **Oppdragsnr.:** 18492-1372 **Eiendomsverdi ref nr:** BH7434

Autorisert foretak: KAA Bygg-Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ketil A. Asbjørnsen

Medlem av Norsk takst

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.

KAA BYGG-TAKST AS



Rapportansvarlig

Ketil A. Asbjørnsen

Uavhengig Takstingeniør

ketil@kaatakst.no

905 46 437

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 byggeregler

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 avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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 eksemplarfremstilling 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.



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 strakstiltak 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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Som det fremkommer av rapporten er det registrert en del symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.
Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt på byggetiden.
Dagens forskriftskrav til blant annet fuktsikring, isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn det som gjaldt på oppførings tidspunktet for dette bygget, og det må derfor påpekes et avvik i forhold til dagens standard.
Flere av avvikene kommer av endring i de tekniske forskriftene.

Spesielt bygninger eldre enn 30 år kan ha skjulte feil og mangler som det ikke er mulig å oppdage ved en visuell kontroll.
Deler av denne bygningen er over 50 år gammel og det må forventes at det avdekkes skjulte feil og mangler ved bygningsmessige inngrep.

Enebolig bygget i 1970 med kjeller og 1 etasje beliggende i Hvaler kommune.

Frittstående enkel garasje bygget i 1991 med behov for oppgraderinger.

Kjeller med støpt plate før leca vegger, etasje skiller av tre bjelkelag før yttervegger i 1 etasjen med trevegger.
Yttervegger kledd utvendig med malt tre panel og saltak tekket med takstein og takrenner i plastbelagt stål.
Vinduer i tre med isolerglass og koblede vinduer. malte ytterdører.
Boligen innehar en relativ grei standard.

Oppgraderinger de senere år:

- Ny drenering 2020.
- Nytt yttertak og takrenner/nedløp og pipehatt 2020.
- Ny brannmur ved vedovn i 1 etasje i 2025.
- Ny platting i 2024.

Det går noen bekkeløp på eiendommen som må følges opp og renses innimellom. Dette bør gjøres hver vår og høst. Det var en flom på eiendommen i 2019 hvor da det var vann i hele kjelleren opp under etasjeskillet. Garasjen sto også under vann.

Marin leire – eiendommen ligger i område med fare for kvikkleireskred, noe som øker risikoen for skred og setningsskader.

Enebolig - Byggeår: 1970

UTVENDIG Gå til side

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Yttertaket ble lagt om i 2020 i følge eier
Yttertaket består av under panel fra byggeår.
Papp, sløyfer og lekter samt ny betong stein i 2020.

Takrenner og nedløp, samt pipe og luftehatt, er utført i plastbelagt stål i 2020.

Tradisjonelt oppførte trevegger fra byggeåret.
Kledd utvendig med stående Tømmermanns panel.
Da ytterveggen er en lukket konstruksjon, har det ikke vært mulig å kontrollere oppbyggingen.

Yttertak av type saltak.
Bygget har takkonstruksjon i tre med fabrikkbygde, selvbærende W-takstoler fra byggeåret.
Det er montert luke til loftet.

Vinduer med forskjellig alder slik at vindus posten er delt i to
Soveroms vinduer og kjøkken vindu fra 2009.
Vinduer med isolerglass og fabrikk malte ramme og karm.
Kontrollerte vinduer har god åpne- og lukke funksjon.
Det anmerkes at ikke alle vinduer er funksjonstest et.

Vinduer ellers er i all hovedsak fra byggeår og fra 1990-tallet, med malte rammer og karmer samt tolags isolerglass og koblede vinduer.
Ytterdør byttet ut etter byggeår med hvitmalt ramme, karm og dørblad.
Bod dør fra byggeår er ikke funksjons prøvd, den er med malt ramme og dørblad.

Platting med Møre tre royal gulv, ca 64 kvm bygget i 2024/25.
Trapp ferdigstilt i 2026 i Møre tre royal.

INNVENDIG Gå til side

Kjeller i all hovedsak med ubehandlet betong gulv.
Vegger med puset leca og tre panel i himlingen.

1 etasje har i all hovedsak laminat på gulvene.
Malte vegger og tak-ess i himlingen.
Støpt plate på mark i kjeller og etasje skiller med tre bjelkelag.
Etasje skiller er en lukket konstruksjon, og oppbygningen er derfor ikke kontrollert.
Det er foretatt stikkprøver med laser for å kontrollere skjevheter i etasje skiller eller plate på mark.
Stikkprøver er utført i minst to rom i hver etasje, dersom boligen har det.
Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjonen uten at dette er nevnt i rapporten. Det er ikke flyttet på innbo for å foreta målingene.
Målinger er utført etter stikk prøve prinsippet for å gi en indikasjon på eventuelle skjevheter i gulv konstruksjonene i boligen.
På bakgrunn av at bygningen har «satt» seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter påregnes.
Følgende rom ble målt:
Kjeller:
- Kjeller etasjen er ikke i bruk til boligformål det er derfor ikke målt avvik på gulvene.

1. etasje:
- Stue med 12 mm innenfor en avstand på 2 meter og ca 15 mm avvik gjennom hele rommet.

Beskrivelse av eiendommen

- Kjøkken med ca 15 mm innenfor en avstand på 2 meter og gjennom hele rommet.

Element pipe fra byggeår, hel beslått over tak. Det er tilkoblet vedovn i 1. etasje.

rom under terreng med betong gulv og pusset innvendig vegger, fliser på rom som tidligere har vært innredet som kjellerstue.

Lakkert furu trapp mellom etasjene.

Innvendige dører med malt dørblad og karm.

VÅTROM Gå til side

Bad
Enkelt bygget baderom med gulvbelegg, malte vegger og slett malt himling.
Baderoms innredning med heldekkende vask og dusjkabinett.
Gulvbelegg med oppbrett på vegg og ved dør.
Naturlig avtrekk
Gulvbelegg under klemring i sluk.
Det ble boret hull i vegg mot nedfall sonen på bad og målt med pigger i bunnsvill til under 6 %. ingen feil registrert.

Vaskerom
Vaskerommet har veldig enkel oppbygging fra byggeår med ubehandlet gulv og vegger.
Lufting med ventil i vegg.
Vegger i pusset mur vegger uten mulighet for å borre hull.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning byttet ut etter byggeår en gang med fronter og benkeplater av laminat med nedfelt kjøkken vask. Innredningen består av under og overskap med avsatt plass i innredningen til komfyr og oppvaskmaskin.

Kjøkken ventilator montert under overskap over komfyr med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Enkelt innredet toalett rom med gulv montert toalett, servant med skap under, speilskap over samt naturlig avtrekk ut.
Rommet har normal slitasje ut fra alder.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger i all hovedsak fra byggeår er av kobber, med og uten plast kappe.
Vannrør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.

Sluk og synlige avløpsrør er i all hovedsak av PVC-utførelse, sluk på baderom er med soil og er anbefalt skiftet ut.
Rør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.

Boligens ventilasjonssystem består av lufteventil i vegger.
Det er i dag andre krav til utskiftning av inneluft enn da bygget ble oppført.
Ventilasjonsløsningen har fungert tilfredsstillende ut fra dagens bruk. Ved endret bruk kan dette endre seg.

Varmtvanns bereder på ca 300 liter skiftet ut i 2019.

El anlegget er i hovedsak fra byggeår med utskifting av enkelte deler opp i gjennom årene.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Opplysninger om grunnforholdene er basert på begrensede kontrollmuligheter.
Det presiseres at det ikke er foretatt geotekniske undersøkelser, og det er derfor svært begrensede muligheter for kontroll av byggegrunn og stabilitet i massene.

Det er drenert rundt huset i 2020 i følge eier.
Eier jobber i firma som driver med slikt og arbeidene er utført som egeninnsats.

Grunnmur av leca pusset over terreng på utsiden.
Tomtens terreng er svakt skrånende.
På baksiden av boligen er det et fjell, og ved nedbør samler det seg store vannmengder der.

Eier opplyser om at vann og avløp er lagt inn etter byggeår, men alder er ukjent.
Det er kvernpumpe på avløpet under hvit lokk på tomten, det anbefales å ha service på denne.
Det er opplegg for brønn vann i kjeller men trykk pumpen er i ustand i følge eier.

Det går noen bekkeløp på eiendommen som må følges opp og renses innimellom. Dette bør gjøres hver vår og høst. Det var en flom på eiendommen i 2019 hvor da det var vann i hele kjelleren opp under etasje skillet.

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

Det bør monteres rekkverk på balkong, terrasse og utvendige trapper, samt håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet, for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker.

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger og eventuelt etablere radonsperre dersom forhøyede verdier påvises, for å redusere helserisikoen knyttet til radoneksponering.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

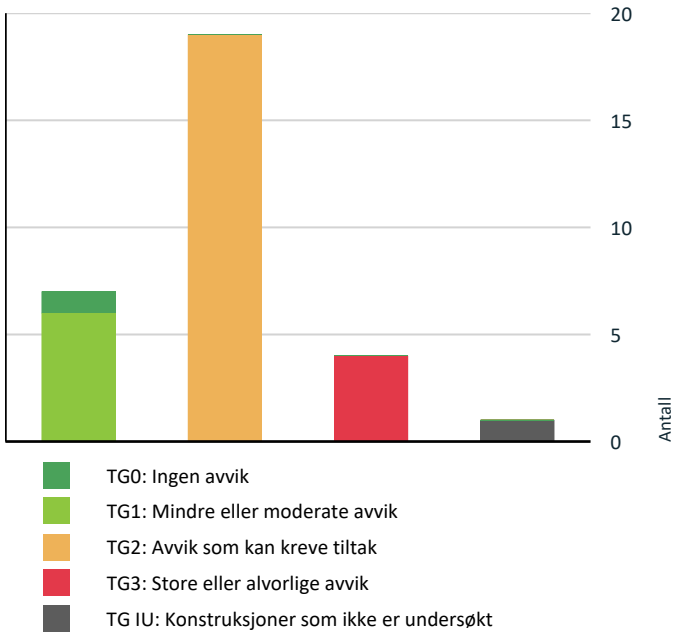
Det er ikke registrert kjeller på bygge meldte tegninger, Bod er beskrevet med penn som soverom.
Næremre undersøkelser om lovlighet av kjeller må påregnes.

Garasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

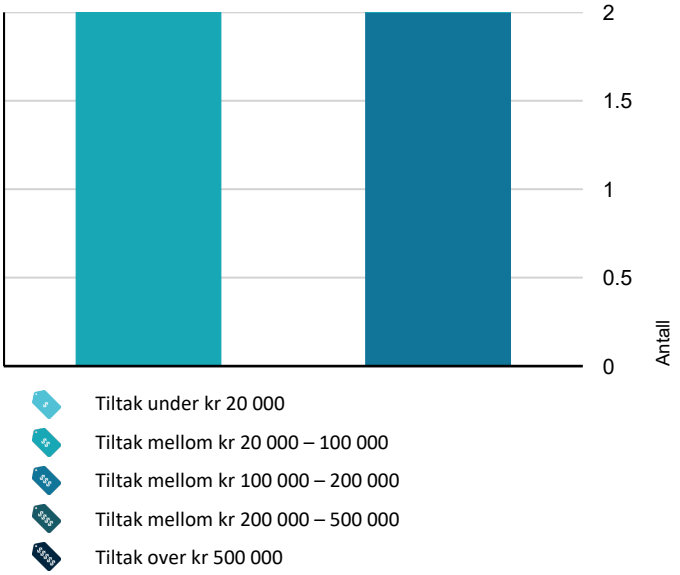
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Vinduer - 1** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Generell** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Tomteforhold > Andre tomteforhold Gå til side

Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1970

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Yttertaket ble lagt om i 2020 i følge eier
Yttertaket består av under panel fra byggeår.
Papp, sløyfer og lekter samt ny betong stein i 2020.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier





TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp, samt pipe og luftehatt, er utført i plastbelagt stål i 2020.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tradisjonelt oppførte trevegger fra byggeåret.
Kledd utvendig med stående Tømmermanns panel.
Da ytterveggen er en lukket konstruksjon, har det ikke vært mulig å kontrollere oppbyggingen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Utvendig kledning bærer preg av manglende vedlikehold. Påkostninger må påregnes for utbedring av kledningen.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Utvendig kledning bør utbedres, og råteskadet trevirke må skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fuktskader og råte i vegg konstruksjonen.
Ny overflatebehandling er påkrevet.
Manglende vedlikehold kan føre til økte kostnader for utbedring på sikt.

Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Yttertak av type saltak.
Bygget har takkonstruksjon i tre med fabrikkbygde, selvbærende W-takstoler fra byggeåret.
Det er montert luke til loftet.

Vurdering av avvik:

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

Det ble registrert fuktmerker på isolasjonen rundt pipe og lufting.
Områdene var tørre ved befaring, og merkene fremstår som eldre.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Andre tiltak:

Det bør utføres nærmere undersøkelser for å avklare årsaken til fuktmerkene, samt forbedre ventileringen av takkonstruksjonen.
Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå økt risiko for fuktskader og redusert levetid på takkonstruksjonen.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med forskjellig alder slik at vindus posten er delt i to
Soveroms vinduer og kjøkken vindu fra 2009.
Vinduer med isolerglass og fabrikk malte ramme og karm.
Kontrollerte vinduer har god åpne- og lukke funksjon.
Det anmerkes at ikke alle vinduer er funksjonstest et.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Åpninger under er i overkant store, nye kledningsbord ved siden av vinduene må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bør monteres nye kledningsbord ved siden av vinduene for å lukke åpningene, slik at man unngår risiko for vanninntrengning og skader på omkringliggende konstruksjon.



2009





TG 3 Vinduer - 1

Beskrivelse

Vinduer ellers er i all hovedsak fra byggeår og fra 1990-tallet, med malte rammer og karmer samt tolags isolerglass og koblede vinduer.

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid for vinduene er passert.
Noe justering av enkelte vinduer må påregnes.
På grunn av spesielle lysforhold kan det være vanskelig å avdekke punkterte vinduer ved befaringen.
For vinduer med alder over 20 år er det økt risiko for punktering, selv om dette ikke nødvendigvis er synlig ved inspeksjonen.
Vinduer fra byggeår med noe råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Tiltak:

Tilstandsrapport

• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
• Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Det bør foretas justering av vinduer som er vanskelige å åpne eller lukke for å sikre funksjonalitet og unngå ytterligere slitasje.

På grunn av vinduenes alder og tilstand bør det påregnes økt vedlikehold og utskifting av vinduer med punkterte eller defekte glass, da dette kan føre til redusert isolasjonsevne, trekk og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Det anbefales jevnlig kontroll for å avdekke eventuelle skjulte skader, da punkterte glass ikke alltid er synlige ved befaring.

Vinduer med råte i karm bør skiftes ut med nye for å unngå videre forringelse og risiko for fuktinntrengning i bygningskonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000







TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdør byttet ut etter byggeår med hvitmalt ramme, karm og dørblad. Bod dør fra byggeår er ikke funksjons prøvd, den er med malt ramme og dørblad.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Konsekvens/tiltak
• Dører må justeres.

Dører som er vanskelig å åpne eller lukke bør justeres eller utbedres for å sikre tilfredsstillende funksjon.
Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til redusert brukervennlighet, økt slitasje og i verste fall skade på dør eller karm.





TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Platting med Møre tre royal gulv, ca 64 kvm bygget i 2024/25.

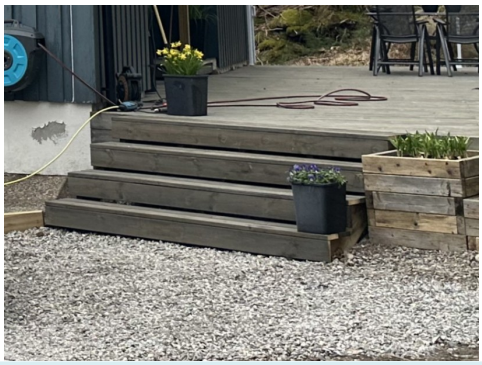


TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Trapp ferdigstilt i 2026 i Møre tre royal.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Kjeller i all hovedsak med ubehandlet betong gulv.
Vegger med puset leca og tre panel i himlingen.

1 etasje har i all hovedsak laminat på gulvene.
Malte vegger og tak-ess i himlingen.

Vurdering av avvik:

• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det ble registrert gjenn stående arbeider i kjeller med åpen himling samt på listverk o.l i 1 etasjen.
Laminat gulvene med svelle skader i skjøtene.
Flislagt gulv i kjeller med bom og løse fliser.

Konsekvens/tiltak

• Overflater må utbedres eller skiftes.

Overflater må utbedres eller skiftes for å lukke avvikene.

Gjenværende arbeider i kjeller og på listverk i 1. etasje bør ferdigstilles, og laminatgulv med svelleskader bør vurderes skiftet ut for å unngå ytterligere skadeutvikling og redusert brukskvalitet.

Flislagt gulv i kjeller med bom og løse fliser bør utbedres for å hindre videre forringelse og risiko for personskade.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt plate på mark i kjeller og etasje skiller med tre bjelkelag.
Etasje skiller er en lukket konstruksjon, og oppbygningen er derfor ikke kontrollert.
Det er foretatt stikkprøver med laser for å kontrollere skjevheter i etasje skiller eller plate på mark.
Stikkprøver er utført i minst to rom i hver etasje, dersom boligen har det.
Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjonen uten at dette er nevnt i rapporten. Det er ikke flyttet på innbo for å foreta målingene.
Målinger er utført etter stikk prøve prinsippet for å gi en indikasjon på eventuelle skjevheter i gulv konstruksjonene i boligen.
På bakgrunn av at bygningen har «satt» seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter påregnes.
Følgende rom ble målt:

kjeller:
- Kjeller etasjen er ikke i bruk til boligformål det er derfor ikke målt avvik på gulvene.
1. etasje:
- Stue med 12 mm innenfor en avstand på 2 meter og ca 15 mm avvik gjennom hele rommet.
- Kjøkken med ca 15 mm innenfor en avstand på 2 meter og gjennom hele rommet.

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Det er avvik:

Det ble registrert knirk i etasje skiller.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Knirk i gulvet kan skyldes løse gulvplanker eller undergulv. For å eliminere knirkingen anbefales etterskruing av gulvet for å sikre at alle planker og undergulv er godt festet. Dette vil kunne bidra til å redusere bevegelse og støy, og forbedre gulvets stabilitet.

Avvik i gulvenes høyde kan medføre at man merker ujevnheter ved ferdsel. Den enkelte må selv vurdere behovet for oppretting av gulvene, da dette normalt ikke anses som kritisk, men kan påvirke komfort og brukervennlighet.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Element pipe fra byggeår, hel beslått over tak. Det er tilkoblet vedovn i 1. etasje.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er avvik i fredrikstad og hvaler brannvesen som i følge eier er lukket ved å sette opp ny brann mur bak vedovn.
Jobben er utført av eier og det er ingen dokumentasjon på arbeidene.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført arbeid med brannmur bak vedovn. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om arbeidet er utført i henhold til gjeldende krav, noe som kan øke risikoen for brann eller skade på bygningen.
Nytt tilsyn fra brannvesenet for å lukke avviket anbefales.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjeller med betong gulv og pusset innvendig vegger, fliser på rom som tidligere har vært innredet som kjellerstue.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det ble registrert fuktutslag og saltutslag på innvendige murvegger mot terreng. Det anbefales å benytte ikke-organiske materialer på gulv og vegger mot terreng for å redusere risikoen for fuktskader.

Bruken av etasjen vil være avgjørende for nødvendige tiltak. Dersom rommet skal benyttes til oppholdsrom, bør det vurderes ytterligere tiltak for å hindre fuktinntrengning, da vedvarende fukt kan føre til skader på konstruksjonen og dårlig inneklima.

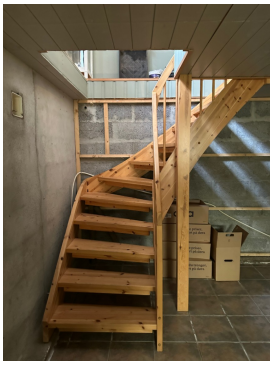




TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Lakkert furu trapp mellom etasjene.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med malt dørblad og karm.

Vurdering av avvik:

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

Det ble påvist dører som går i gulvet og i karm.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det bør utføres justering av dører som subber mot gulv eller karm, for å sikre normal funksjon og forhindre unødig slitasje på dørblad, karm og gulv.
Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til at dørene blir vanskelig å åpne og lukke, samt økt slitasje og skade på overflater.

VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Enkelt bygget baderom med gulvbelegg, malte vegger og slett malt himling.
Baderoms innredning med heldekkende vask og dusjkabinett.
Gulvbelegg med oppbrett på vegg og ved dør.
Naturlig avtrekk
Gulvbelegg under klemring i sluk.

Tilstandsrapport

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

Soil sluk fra byggeår med synlig rust, bør skiftes ut.
Hull i gulv belegget etter fjerning av radiator ovn.
Avløpet til dusjkabinettet går gjennom gulvet og ikke til sluk.

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

Soil-sluket bør skiftes ut for å unngå lekkasjer og videre korrosjon, da synlig rust indikerer svekket funksjon og økt risiko for vannskader.

Hull i gulvbelegget/utett våtrom må utbedres for å sikre tett overflate og forhindre fukt inntrengning i konstruksjonen, noe som kan føre til skader på underliggende materialer.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000







ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble boret hull i vegg mot nedfall sonen på bad og målt med pigger i bunnsvill til under 6 %. ingen feil registrert.



KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerommet har veldig enkel oppbygging fra byggeår med ubehandlet gulv og vegger.
Lufting med ventil i vegg.

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

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

Vaskerommet bør totalrenoveres og oppgraderes i henhold til dagens krav for våtrom, slik at det tåler normal bruk.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for fuktskader og følgeskader på konstruksjonen, samt redusert brukssikkerhet og levetid for rommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Vegger i pusset mur vegger uten mulighet for å borre hull.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning byttet ut etter byggeår en gang med fronter og benkeplater av laminat med nedfelt kjøkken vask. Innredningen består av under og overskap med avsatt plass i innredningen til komfyr og oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er noe gjenstående arbeider på innredning og vegger i rommet

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør ferdigstilles arbeider på innredning og vegger for å sikre funksjonell bruk og hindre økt risiko for skader eller slitasje på overflater. Ufullstendige arbeider kan føre til redusert levetid og økt vedlikeholdsbehov.



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkken ventilator montert under overskap over komfyr med avtrekk ut.



SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Enkelt innredet toalett rom med gulv montert toalett, servant med skap under, speilskap over samt naturlig avtrekk ut.
Rommet har normal slitasje ut fra alder.

Vurdering av avvik:

• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrommet for å oppfylle kravene i NS 3600 og redusere risiko for dårlig luftkvalitet og fuktskader. Manglende mekanisk avtrekk kan føre til utilstrekkelig ventilasjon, som igjen kan gi økt risiko for mugg- og fuktrelaterte problemer.





Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger i all hovedsak fra byggeår er av kobber, med og uten plast kappe.
Vannrør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.

Vurdering av avvik:

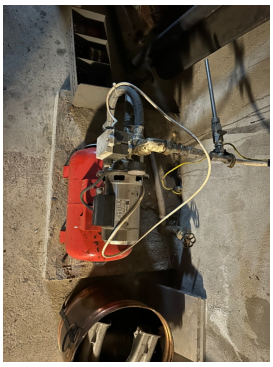
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Det er irr på rør.

Konsekvens/tiltak

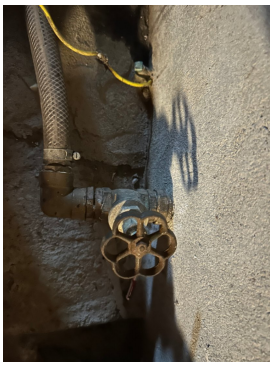
• Vannrør må skiftes.
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Koblinger med irr bør kontrolleres og eventuelt utbedres for å redusere risiko for lekkasje.

Siden mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, bør det vurderes utskiftning av vannrør for å unngå plutselige skader og vannlekkasjer.



Defekt men ikke i bruk





irr på vannrør.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Sluk og synlige avløpsrør er i all hovedsak av PVC-utførelse, sluk på baderom er med soil og er anbefalt skiftet ut.
Rør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Det anbefales å vurdere utskiftning av eldre sluk og avløpsrør, spesielt der det er benyttet soilrør, for å redusere risikoen for lekkasjer og følgeskader som følge av alder og slitasje.

Rør i skjulte konstruksjoner bør kontrolleres nærmere ved mistanke om lekkasje, da manglende inspeksjon gir økt usikkerhet om tilstanden og kan medføre skjulte skader.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligens ventilasjonssystem består av lufteventil i vegger.
Det er i dag andre krav til utskiftning av inneluft enn da bygget ble oppført.
Ventilasjonsløsningen har fungert tilfredsstillende ut fra dagens bruk.
Ved endret bruk kan dette endre seg.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Ved naturlig ventilasjon vil bruken av boligen ha stor betydning for luftkvaliteten. Naturlig ventilasjon forutsetter ofte at man også lufter ved å åpne vinduer og dører for å sikre tilstrekkelig luftutskiftning.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å vurdere behovet for forbedret ventilasjon, spesielt ved endret bruk av boligen, for å sikre tilstrekkelig luftutskiftning og god inneluftkvalitet.
Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktighet og risiko for mugg- og fuktskader.

Tilstandsrapport



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvanns bereder på ca 300 liter skiftet ut i 2019.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Det anbefales å føre overtrykksventil fra varmtvannsbereder til sluk for å hindre vannskader ved eventuell utblåsing eller lekkasje. Manglende avrenning medfører økt risiko for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El anlegget er i hovedsak fra byggeår med utskifting av enkelte deler opp i gjennom årene.

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.
   1970

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

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, 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?
    Nei

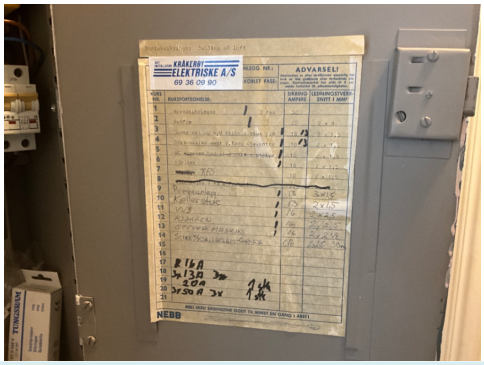
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det anbefales alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Dette punktet er såpass omfattende at det alltid som et minimum innhente en el-kontroll fra det lokale el-tilsyn. (DLE)

Generell kommentar

Tilstandsrapport

El anlegget 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 elektroinstallatør.es.





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Opplysninger om grunnforholdene er basert på begrensede kontrollmuligheter.
Det presiseres at det ikke er foretatt geotekniske undersøkelser, og det er derfor svært begrensede muligheter for kontroll av byggegrunn og stabilitet i massene.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er drenert rundt huset i 2020 i følge eier.
Eier jobber i firma som driver med slikt og arbeidene er utført som egeninnsats.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det ble registrert saltutslag på innsiden av grunnmur på tross av ny drenering.
eier opplyser at det kom vann inn i kjeller i 2021 etter kraftig regnfall.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til saltutslag på innsiden av grunnmuren, da dette kan skyldes feil ved dreneringen, forhøyet grunnvannsnivå eller restfukt etter tidligere vanninntrenging.

Dersom årsaken ikke utbedres, kan det medføre økt risiko for fuktskader og forringelse av konstruksjonen over tid.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av leca pusset over terreng på utsiden.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.

Sprekker i grunnmuren og løs puss/maling på mur overflater bør utbedres for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for vanninntrenging og følgeskader på bygget.





Tilstandsrapport

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomtens terreng er svakt skrånende.
På baksiden av boligen er det et fjell, og ved nedbør samler det seg store vannmengder der.

Vurdering av avvik:

• Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.
• Marin leire - eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Konsekvens/tiltak

• Ytterligere undersøkelser anbefales.

Terrenget bør justeres slik at vann ledes bort fra bygningen, for eksempel ved å etablere drenering eller avskjæringsgrøft på baksiden av boligen.

Dette bør gjøres for å redusere risikoen for fuktskader på grunnmur og inntrenging av vann i konstruksjonen, noe som kan føre til alvorlige skader på bygningsmassen og dårlig innemiljø.

Marin leire – eiendommen ligger i område med fare for kvikkleireskred, noe som øker risikoen for skred og setningsskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Eier opplyser om at vann og avløp er lagt inn etter byggeår, men alder er ukjent.
Det er kvernpumpe på avløpet under hvit lokk på tomten, det anbefales å ha service på denne.
Det er opplegg for brønn vann i kjeller men trykk pumpen er i ustand i følge eier.

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.

Det anbefales å gjennomføre en tilstandsvurdering av utvendige vann- og avløpsledninger, samt vurdere utskifting eller oppgradering ved behov, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller kostbare reparasjoner ved plutselige skader på eldre ledninger.



TG 2 Andre tomteforhold

Beskrivelse

Det går noen bekkeløp på eiendommen som må følges opp og renses innimellom. Dette bør gjøres hver vår og høst. Det var en flom på eiendommen i 2019 hvor da det var vann i hele kjelleren opp under etasje skillet.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Bekkeløp og overvann på eiendommen må følges opp og renses jevnlig for å unngå tilstopping og risiko for oversvømmelse. Det anbefales å gjennomføre dette arbeidet hver vår og høst.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Bekkeløp og overvann bør følges opp og renses jevnlig, spesielt hver vår og høst, for å unngå tilstopping og redusere risikoen for oversvømmelse i kjeller og øvrige bygningsdeler. Manglende oppfølging kan føre til vannskader og betydelige utbedringskostnader.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det bør monteres rekkverk på balkong, terrasse og utvendige trapper, samt håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet, for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker.

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger og eventuelt etablere radonsperre dersom forhøyede verdier påvises, for å redusere helserisikoen knyttet til radoneksponering.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Det bør monteres rekkverk på balkong, terrasse og utvendige trapper, samt håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet, for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker.

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger og eventuelt etablere radonsperre dersom forhøyede verdier påvises, for å redusere helserisikoen knyttet til radoneksponering.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1991

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

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

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

Beskrivelse
Garasjen er ikke vurdert på samme måte som boligen, den er kun beskrevet uten tilstands vurdering.

Enkel garasje med støpt gulv, yttervegger ellers er oppført i bindingsverk med utvendig kledning.
Saltak tekket med papp
Garasjen bærer preg av behov for oppgraderinger, den sto under vann i 2019

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

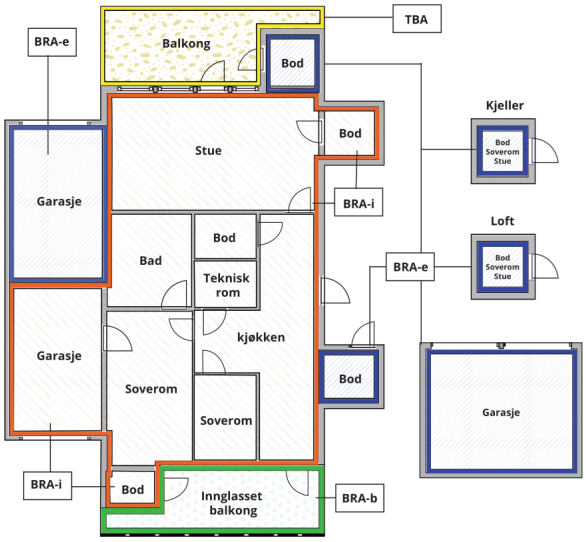
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	95			95	64
Kjeller	89			89	
SUM	**184**				**64**
SUM BRA	**184**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, soverom, bad, soverom, toalettrom, soverom, stue m/trapp, bod, kjøkken		
Kjeller	Boder, vaskerom		

Kommentar

Kjeller har lavere takhøyde på ca 2.5 cm

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er ikke registrert kjeller på bygge meldte tegninger, Bod er beskrevet med penn som soverom. Næremre undersøkelser om lovlighet av kjeller må påregnes.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det utført forskjellige arbeider de siste årene, se rapporten under bygningsdeler.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		19		19	
SUM		**19**			
SUM BRA	**19**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

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	88	96
Garasje	0	19

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.4.2026	Ketil A. Asbjørnsen	Takstingeniør
	Ida Christine Gundersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3110 HVALER	53	75		0	1300 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Lonøyveien 2

Hjemmelshaver
Solberg Alexander

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger ved Ødegårdskilen inntil Langerobakken. Fra eiendommen er det nærhet til diverse servicetilbud på Ødegård. Her finner du bl.a. Esso, Pizza Expressen, Bademiljø, Kiwi, Coop Extra, apotek og Havkatten restaurant/fiskebutikk. Fra eiendommen er det flere tur- og rekreasjonsmuligheter i skog og langs vannet. Det er planlagt gang- og sykkelvei langs fylkesvei 108.
Fredrikstad sentrum ligger ca. 15 km unna. Det er svært gode bussforbindelser med lokal rutebuss som tar deg til både Skjærhalden og Fredrikstad, samt VY bussen som har avgang til Oslo busstasjon 1 gang i timen fra Esso stasjonen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av:
Kommuneplan, navn:
Kommuneplan 2017-2029
Formål: 5 - Byggegrense, utb.volum, funksjonskrav.
5200 - LNFR - spredt bolig- fritids eller næringsbebyggelse.

Eiendommen omfattes av:
Reguleringsplan, navn;
140 GS Puttesund-Åsebu
Formål: 2019 - Annen veggrunn, grøntareal
Godkjent/vedtatt: 15.02.2018.

Om tomten

Eiet tomt med ca 1300-1500 kvm
Tomten er dels planert og opparbeidet med klargjøring til såing av plen. Innkjørselen fra hovedveien er gruset vei samt gruslagt gårdsplass. Deler av tomten er å anse som naturtomt. På eiendommen går det en bekk som som det må sees til at rør som ligger i forbindelse med denne ikke tetter seg med løv.
På eiendommens østside er det planer om anlegg av gang- og sykkelsti. Deler av tomten vil da bli berørt av dette. Regulerings

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på besiktigelsesdagen.
Takstmannen er ikke gjort kjent med andre forhold enn det som er nevnt i rapporten. Det er ikke foretatt kontroll av eventuelle offentlige påbud og heftelser.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
		Fullverdi		6 500

Kommentar
Summen er antatt av takstmann

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	14.04.2026	Egenerklæringen stemmer bra med mine observasjoner.	Gjennomgått	5	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.04.2026	
2	14.05.2026	

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. 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 fem 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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 dampsperren 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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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 fuktinnhold 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 omsluttede 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 godkjennelse 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 ren 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.

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger 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 bolig-omsetningen. 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/BH7434

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon