

# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Akland 51, 4950 RISØR

 RISØR kommune

 gnr. 56, bnr. 44

**Markedsverdi**

**5 100 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 481 m<sup>2</sup> BRA-i: 334 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 30.04.2026

Rapportdato: 10.05.2026

Oppdragsnr.: 15711-2157

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: WE6450

Autorisert foretak: SørTakst AS



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

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets 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.

## Sørtakst AS



Rapportansvarlig

*Thomas Kildahl*

Thomas Kildahl

Uavhengig Takstingeniør

post@sortakst.no

410 46 178



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få 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 • tilleggsgbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# 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.



### 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

## LEILIGHETSBYGG

Bygning med fire leiligheter oppført ca. 1950 og tilbygd ca. 1970. Bygning oppført etter sin tids byggeskikk. Dette medfører at bygningen ikke oppfyller dagens krav til nye boliger. Dette gjelder blant annet isolering og ventilasjon. Leilighetene har behov for oppgraderinger og vedlikehold. På loftet ble det funnet angrep av husbukk. Det er skiftet kledning og vinduer på en langvegg. Det er avvik på alle badene.

## VELFERDSBOLIG

Bygning oppført ca. 1978, etter sin tids byggeskikk. Dette medfører at bygningen ikke oppfyller dagens krav til nye bygninger. Dette gjelder blandt annet isolering og ventilasjon. Det er avvik på badet.

Det vises til rapportens enkelte punkter.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1950

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med betongstein.  
Takrenner og nedløp av plast og plastbelagt stål.  
Yttervegger av bindingsverk med trekledning.  
Deler av kledningen er av nyere dato.  
Sadlet yttertak i trekonstruksjon. Undertak med over- og underliggere.  
Det er vinduer med enkle glass, dels med varevinduer, samt vinduer med isolerglass og noen med koblete rammer.  
Det er nyere vinduer med isolerglass.  
Det er malte ytterdører.  
Det er to terrasser i trekonstruksjon.  
Det er balkong i trekonstruksjon, tekket med glassfiberarmert polester.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater har varierende alder og slitasjegrad.  
Etasjeskillere er trebjelkelag.  
Det er 3 stk piper i teglstein som er pusset innendørs. Pipene er helbeslått over tak.  
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag.  
Det er trapper av tre.  
Innvendige dører er trefyllingsdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Det er fire våtrom. Alle har avvik.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Det er fire kjøkken

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Det er separat wc med servant i en leilighet.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av kobber.  
Det er avløpsrør av plast og støpejern.  
Ventilasjon av rommene, unntatt våtrom og kjøkken, er via ventiler og åpningsvinduer.  
Varmtvannstankene er på ca. 200 liter.

Skap med vesentlig keramiske sikringer.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ikke drenert og grunnmuren er ikke fuktsikret.  
Det er grunnmur av betong og betongblokker.  
Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.  
Det er oljetank i stål.

## Markedsvurdering

|                                |                    |
|--------------------------------|--------------------|
| Totalt Bruksareal              | 481 m <sup>2</sup> |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 416 m <sup>2</sup> |
| Totalpris                      | 5 100 000          |

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 7 700 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Samsvar mellom faktisk bruk og byggesak er ikke undersøkt, slik at konsekvenser av eventuelle ulovligheter dermed ikke er vurdert.

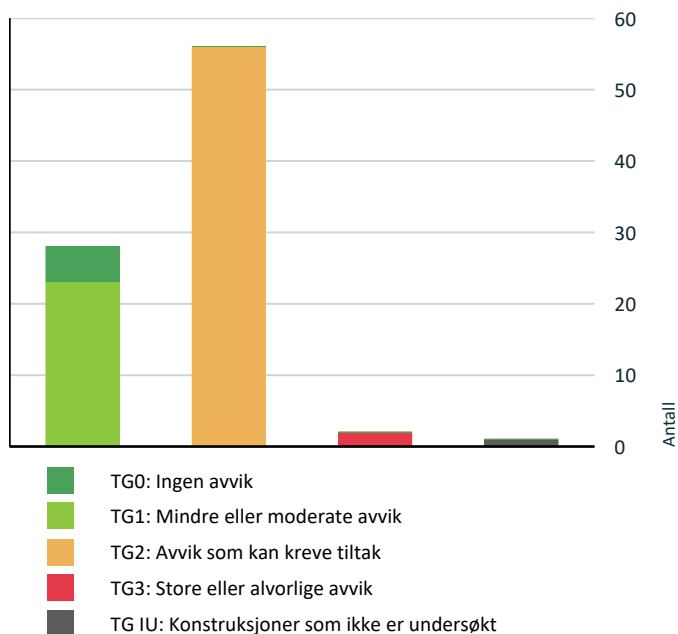
## Velferdsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Samsvar mellom faktisk bruk og byggesak er ikke undersøkt, slik at konsekvenser av eventuelle ulovligheter dermed ikke er vurdert.

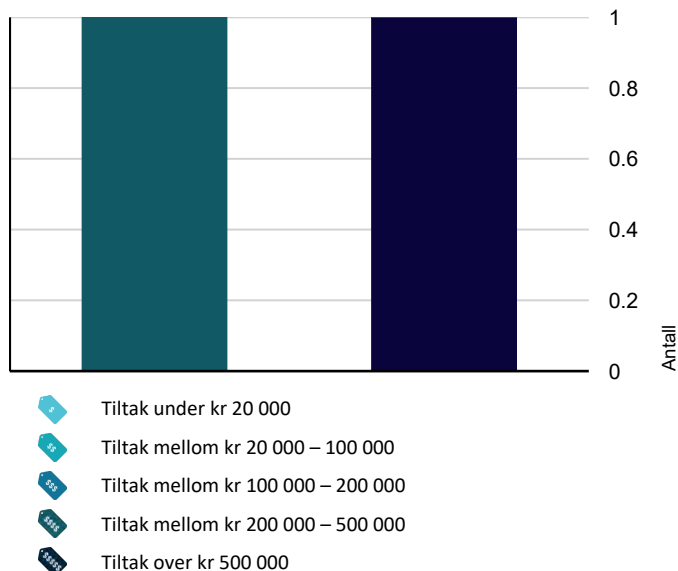
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke undersøkt om eventuelle tiltak, som terrasser, uteboder, garasjer, innredning av rom i kjeller/underetasje, terrengforandringer etc. er omsøkt og godkjent.

Alle undersøkelser er gjort i form av stikkprøver. Det vil si at for eksempel ikke alle vinduer og dører er åpnet/lukket eller at skjevheter på gulv er kontrollert i alle rom etc.

Takstmannen har ikke flyttet på møbler/ inventar, slik at skader/ feil som er skjult av dette ikke vil komme med i rapporten. På befaringsdagen var det mange opplagrede gjenstander i de fleste rom. Det tas forbehold om eventuelle skader/avvik som var skjult av de opplagrede gjenstandene.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)



Utvendig > Balkong, H0201

[Gå til side](#)



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)



Innvendig > Kryp kjeller

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)



Innvendig > Vaskerom, H0201

[Gå til side](#)



Innvendig > Kjeller

[Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

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

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

! Kjøkken > Leilighet H0101 > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Leilighet H0101 > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > Leilighet H0101 > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Leilighet H0101 > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Leilighet H0101 > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Leilighet H0201 > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Leilighet H0201 > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Leilighet H0201 > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Leilighet H0201 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Leilighet H0201 > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Spesialrom > Leilighet H0201 > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Leilighet H0102 > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Leilighet H0102 > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Leilighet H0102 > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Leilighet H0102 > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Leilighet H0202 > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Leilighet H0202 > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Leilighet H0202 > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Leilighet H0202 > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Leilighet H0202 > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

## Velferdsbolig

### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

### ! TG 10 KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Krypjkjeller [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

! Kjøkken > 1. 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 [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

! Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
1950

**Kommentar**

Byggeåret er hentet fra tidligere takst/prospekt, og er ikke videre kontrollert.

### Tilbygg / modernisering

|      |         |           |
|------|---------|-----------|
| 1968 | Tilbygg | 1968-1970 |
|------|---------|-----------|

## UTVENDIG

### TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

Taket er tekket med betongstein.

**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 eller har vært lekkasje i den eldste taktekingen.

**Konsekvens/tiltak**

- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.



### TG 2 Nedløp og beslag

**Beskrivelse**

Takrenner og nedløp av plast og plastbelagt stål.

**Vurdering av avvik:**

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

# Tilstandsrapport

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

## Konsekvens/tiltak

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

Takrennene er stedvis deformert, antatt som følge av ising og / eller snøras fra taket. Takrenner og nedløp bør på sikt, skiftes. Det vil være naturlig å gjøre dette i forbindelse med skifte av taktekingen. Feieren kan forlange at det blir montert stigetrinn.



## TG 2 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Yttervegger av bindingsverk med trekledning.

### Vurdering av avvik:

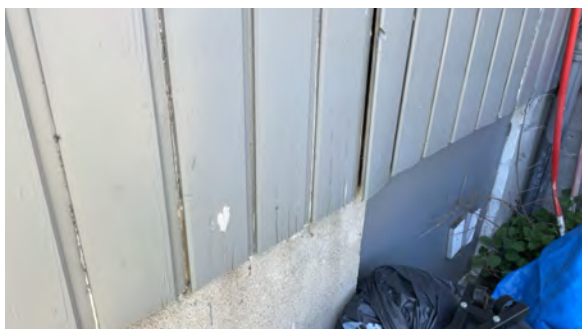
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Deler av kledningen er malingsslitt og har tørkesprekker. Tilstanden inne i veggene kan ikke kontrolleres uten destruktive inngrep.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kledningen har behov for vedlikehold og enkelte bord eller deler av kledningen bør skiftes.



## TG 1 Veggkonstruksjon - 2

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Deler av kledningen er av nyere dato.



## Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Sadlet yttertak i trekonstruksjon. Undertak med over- og underliggere.

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Loftet er ikke luftet. Det ble funnet husbukkangrep i taksperrer og takstoler. Angrepet virker relativt omfattende. Det er råte og angrep av treskadeinsekter i deler av undertaket. Det er flassende maling på deler av gesimskassene.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er begrenset lufting av takkonstruksjonen. Det er ikke uten videre anbefalt å øke luftingen på eldre hus, uten dampsperre. Ved å øke luftingen, senker man temperaturen på loftet. Dermed senker man duggpunktet, som igjen fører til økt risiko for kondens.

Det anbefales å kartlegge omfanget og om angrepet er aktivt.

Takkonstruksjonen bør også undersøkes mht. styrke på bærende elementer som er angrepet.

Omfanget er ikke kartlagt. Hvis bærende konstruksjoner er så skadet at de må skiftes, må også taktekingen skiftes.

**Kostnadsestimat: Over 500 000**

# Tilstandsrapport

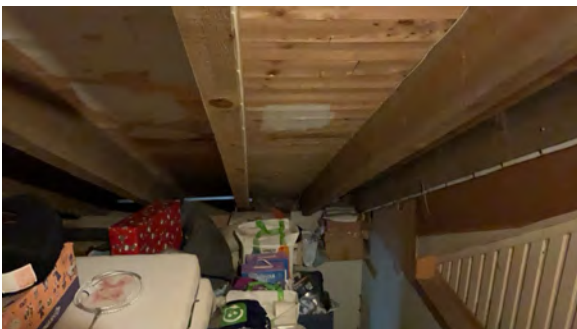


## TG 1 Loft over tilbygg

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

### Beskrivelse

Det er saltak i trekonstruksjon.



## TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Det er vinduer med enkle glass, dels med varevinduer, samt vinduer med isolerglass og noen med koblede rammer.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

På eldre vinduer må det påregnes vedlikehold, samt at enkelte må skiftes.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Nyere vinduer

### Beskrivelse

Det er nyere vinduer med isolerglass. Tettheten rundt vinduene er avhengig av at sekundærtettingen er utført korrekt. Dette kan ikke avdekkes uten destruktivt inngrep.



## TG 2 Dører

### Beskrivelse

Det er malte ytterdører.

### Vurdering av avvik:

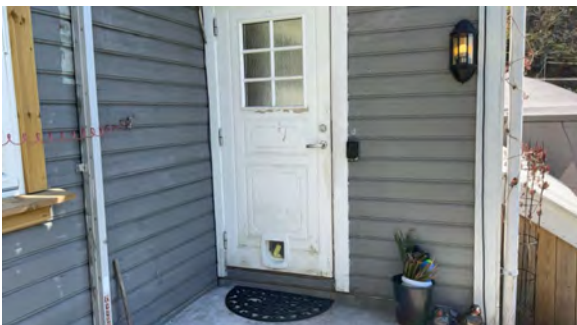
- Det er avvik:

Dører med alders- og værslitasje. På eldre dører er det redusert/dårlig tetting mellom dørblad og karmen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold og ev. utskiftninger av enkelte dører.



## TG 1 Nyere dører

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Det er noen nyere, malte ytterdører.



## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Det er to terrasser i trekonstruksjon.



## TG 2 Balkong, H0201

### Beskrivelse

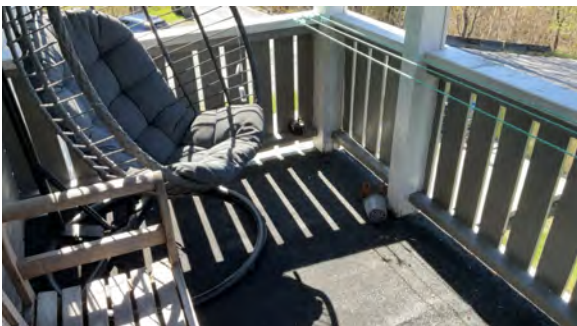
Det er balkong i trekonstruksjon, tekket med glassfiberarmert polester.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.



## INNENDIG

## TG 2 Overflater

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Innvendige overflater har varierende alder og slitasjegrad.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På noen av de eldre overflatene er det slitasje utover normal bruksslitasje.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behovet for tiltak vil i stor grad være bestemt av estetiske hensyn.

## Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskillere er trebjelkelag.

### 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.

Skjevheter er ikke begrenset til å gjelde bare dette rommet. Skjevhetene er ikke nødvendigvis større enn normalt i forhold til alder og byggemåte.

### 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.



## Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Det er 3 stk piper i teglstein som er pusset innendørs. Pipene er helbeslått over tak.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

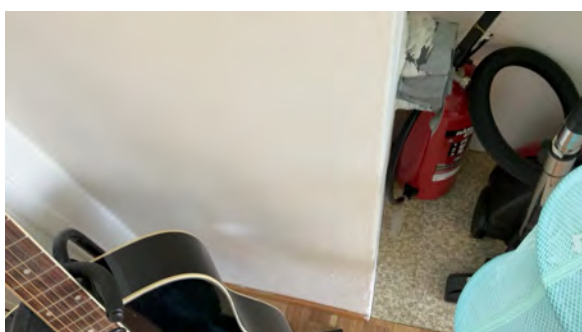
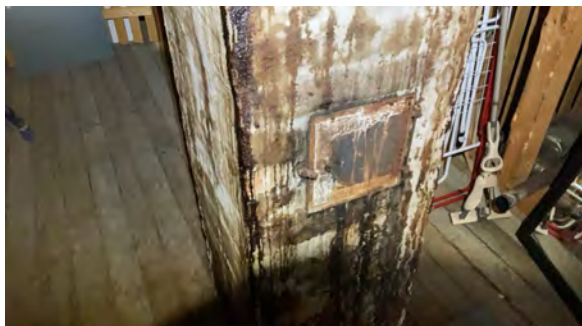
Piper er stedvis kledd inn. Normalt skal ikke teglsteinspiper kles inn, skjules av innredninger eller tildekkes av strekkfast tapet. Tidligere har det vært antydning at en side på teglsteinspiper kan kles inn. Det er gjort innskjerpingen på dette området, men dette vil ikke ha tilbakevirkende kraft. Videre er det usikkerhet om hva som har vært lovlig praksis i landets kommuner, når det gjelder eldre teglsteinspiper og innkledning av disse. (Kilde: Kontaktutvalget for varmeanlegg (KOVA))

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

På generelt grunnlag anbefales det en kontroll av pipe og ildsteder foretatt av brann- og feiveesenet.

# Tilstandsrapport



## Kryp Kjeller

### Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Det ble målt fukt i treverket i krypkjelleren på 22 %. Verdier over 18 % kan gi forhold der mugg/sopp kan utvikle seg.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres flere ventiler eller monteres krypromsventilasjon.

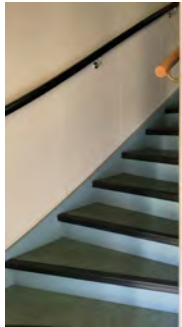


## Innvendige trapper

### Beskrivelse

Det er trapper av tre.

# Tilstandsrapport



## Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendige dører er trefyllingsdører.

### Vurdering av avvik:

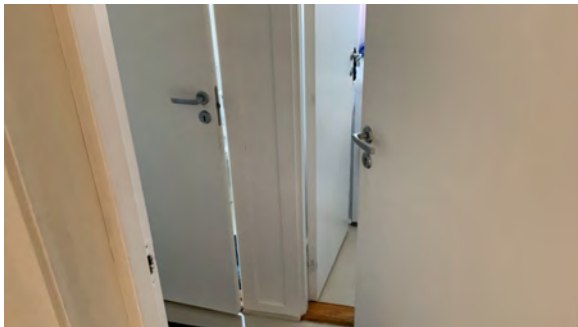
- Det er avvik:

Enkelte dører er trege å åpne/lukke. Dørene har alders- og bruksslitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noen av dørene har behov for justering og vedlikehold.



## Vaskerom, H0201

### Beskrivelse

Vaskemaskinen er plassert i rom som ikke er utført som et moderne våtrom.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet er ikke utført som et moderne våtrom. Det er ikke sluk i gulvet.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rommet trenger full oppgradering for å bli et moderne våtrom.

# Tilstandsrapport



## Kjeller

### Beskrivelse

.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble funnet spor etter treskadeinsekter, antatt stripet borebiller, i deler av treverk i kjelleren.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales en kontroll og ev. behandling/ reparasjon utført av skadedyrkontrollerende firma.



## VÅTROM

### LEILIGHET H0101 > BAD/VASKEROM

#### Generell

### Beskrivelse

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



### LEILIGHET H0101 > BAD/VASKEROM

# Tilstandsrapport

## TG 1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Bad med våtromsplater på veggene og malte plater i himlingene.

## LEILIGHET H0101 > BAD/VASKEROM

## TG 2 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde.

### Vurdering av avvik:

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

Gulvet er tilnærmet flatt, uten fall til sluk.

### Konsekvens/tiltak

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

Det må foretas utbedringer for å lukke avviket. Det må fortsatt benyttes dusjksbinett

## LEILIGHET H0101 > BAD/VASKEROM

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig belegg som membran.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



## LEILIGHET H0101 > BAD/VASKEROM

## TG 2 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

Bad med servant, toalett og dusjkabinett. Det er opplegg for vaskemaskin.

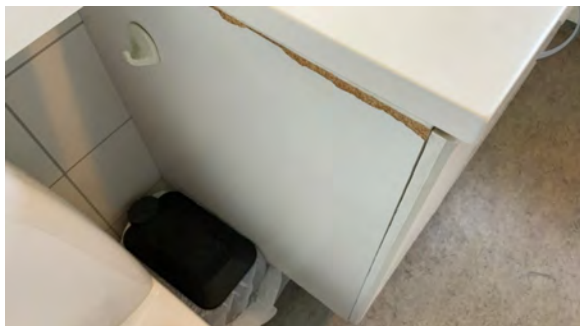
### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.

### Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

# Tilstandsrapport



## LEILIGHET H0101 > BAD/VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

## LEILIGHET H0101 > BAD/VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

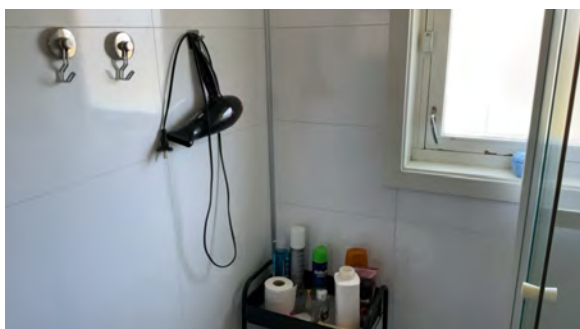
Det ble søkt etter fukt i himling i rommet under badet og i vegger/fotlister i tilstøtende rom. Det ble ikke registrert unormal fukt.

## LEILIGHET H0201 > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

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



## LEILIGHET H0201 > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Bad med våtromsplater på veggene og malte plater i himlingene.

#### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

#### Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det må fortsatt benyttes dusjkabinett

# Tilstandsrapport



## LEILIGHET H0201 > BAD

### Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet er tilnærmet flatt, uten fall til sluk.

#### Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

## LEILIGHET H0201 > BAD

### Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig belegg som membran.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Dusjkabinettet må flyttes for å besiktige sluket. Dette er ikke gjort.

#### Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vannnettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



## LEILIGHET H0201 > BAD

### Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Bad med servant og dusjkabinett.

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET H0201 > BAD

### Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til våtrommet.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

## LEILIGHET H0201 > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

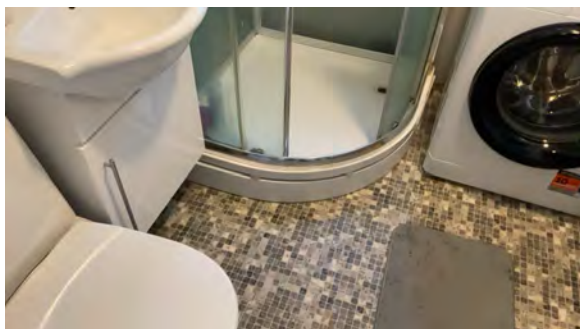
Det ble søkt etter fukt i himling i rommet under badet og i vegger/fotlister i tilstøtende rom. Det ble ikke registrert unormal fukt.

## LEILIGHET H0102 > BAD/VASKEROM

### Generell

#### Beskrivelse

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



## LEILIGHET H0102 > BAD/VASKEROM

### Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har våtromstapet/belegg.

#### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Det er sprekker i tapetskjøtene.

#### Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

# Tilstandsrapport



## LEILIGHET H0102 > BAD/VASKEROM

### Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet er tilnærmet flatt, uten fall til sluk.

#### Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

## LEILIGHET H0102 > BAD/VASKEROM

### Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig belegg som membran.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

#### Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det må fortsatt benyttes dusjkabinett.



## LEILIGHET H0102 > BAD/VASKEROM

### Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Bad med servant, toalett og dusjkabinett. Det er opplegg for vaskemaskin.

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET H0102 > BAD/VASKEROM

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

## LEILIGHET H0102 > BAD/VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

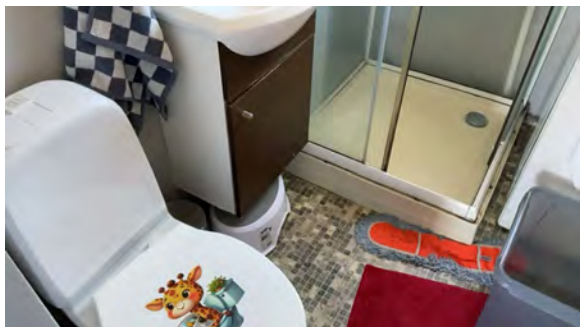
Det ble søkt etter fukt i himling i rommet under badet og i vegger/fotlister i tilstøtende rom. Det ble ikke registrert unormal fukt.

## LEILIGHET H0202 > BAD/VASKEROM

### Generell

#### Beskrivelse

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



## LEILIGHET H0202 > BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har våtromstapet/belegg.

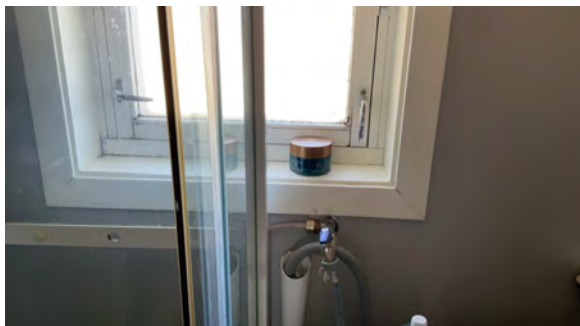
#### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

#### Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

# Tilstandsrapport



## LEILIGHET H0202 > BAD/VASKEROM

### Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet er tilnærmet flatt, uten fall til sluk.

#### Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

## LEILIGHET H0202 > BAD/VASKEROM

### Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig belegg som membran.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Dusjkabinettet må flyttes for inspeksjon. Dette er ikke utført.

#### Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



## LEILIGHET H0202 > BAD/VASKEROM

### Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

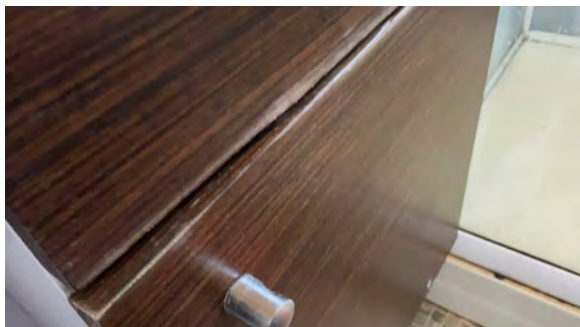
Bad med servant, toalett og dusjkabinett. Det er opplegg for vaskemaskin.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.

**Konsekvens/tiltak**

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.



## LEILIGHET H0202 > BAD/VASKEROM

### Ventilasjon

**Beskrivelse**

Det er naturlig ventilering.

**Vurdering av avvik:**

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

**Konsekvens/tiltak**

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

## LEILIGHET H0202 > BAD/VASKEROM

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Det ble søkt etter fukt i himling i rommet under badet og i vegger/fotlister i tilstøtende rom. Det ble ikke registrert unormal fukt.

## KJØKKEN

## LEILIGHET H0101 > KJØKKEN

### Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Innredning med glatte fronter og laminert benkeplate.

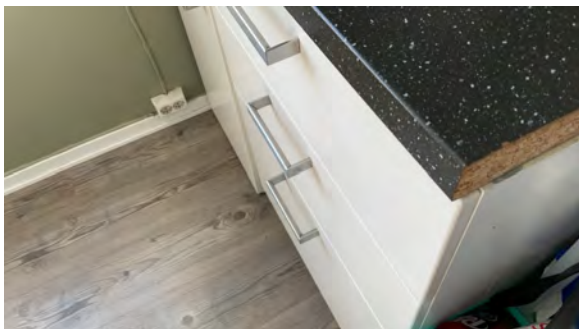
**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

**Konsekvens/tiltak**

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

# Tilstandsrapport



## LEILIGHET H0101 > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

#### Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

## LEILIGHET H0201 > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Innredning med profilerte fronter og laminert benkeplate.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredning med alders- og bruksslitasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for tiltak i stor grad vil være påvirket av personlig smak og ønsker.

# Tilstandsrapport



## LEILIGHET H0201 > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## LEILIGHET H0102 > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Innredning med glatte fronter og laminert benkeplate.



## LEILIGHET H0102 > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

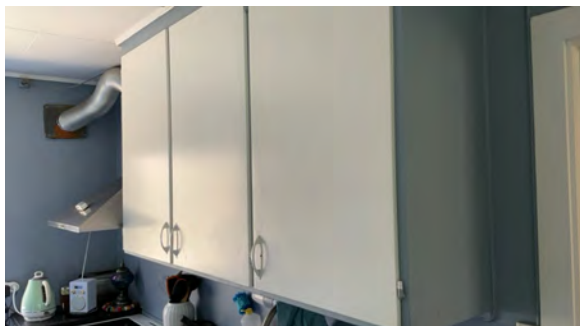
## LEILIGHET H0202 > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Innredning med glatte fronter og laminert benkeplate.

# Tilstandsrapport



## LEILIGHET H0202 > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPESIALROM

## LEILIGHET H0201 > TOALETTROM

### TG 2 Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

Det er separat wc med servant.

#### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Vannrør av kobber.

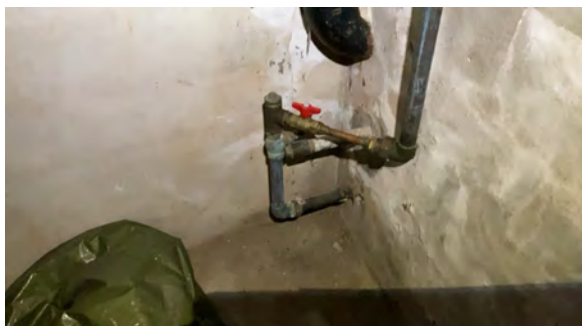
#### Vurdering av avvik:

- 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.

# Tilstandsrapport



## **Avløpsrør**

### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast og støpejern.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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



## **Ventilasjon**

### Beskrivelse

Ventilasjon av rommene, unntatt våtrom og kjøkken, er via ventiler og åpningsvinduer.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

## **Varmtvannstank**

### Beskrivelse

Varmtvannstankene er på ca. 200 liter.

Årstall: 2005

Kilde: Produksjonsår på produkt

# Tilstandsrapport



## 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 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.*

### Beskrivelse

Skap med vesentlig keramiske sikringer.

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

**Ukjent**

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

**Ukjent**

4. 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?

**Ukjent**

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Ukjent**

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

**Nei**

### Generelt om anlegget

7. 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**

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

**Nei**

### Inntak og sikringsskap

9. 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**

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

**Ja**

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet

# Tilstandsrapport

el-kontroll?

**Ja Det anbefales at det foretas en el- kontroll.**

## Generell kommentar

Undertegnede har ikke kompetanse til å tilstandsvurdere elektriske anlegg, utover synlige og helt opplagte feil. El-anlegg bør kontrolleres av en autorisert el-installatør.



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

### Fuktsikring og drenering

#### Beskrivelse

Det er ikke drenert og grunnmuren er ikke fuktsikret.

#### Vurdering av avvik:

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

#### 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. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Det er grunnmur av betong og betongblokker.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Det er offentlig avløp via private stikkledninger. 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.

## TG 2 Oljetank

### Beskrivelse

Det er oljetank i stål.

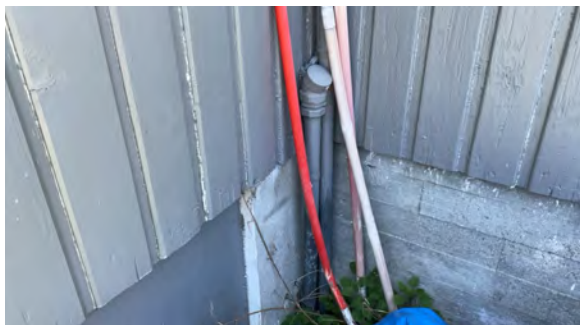
### Vurdering av avvik:

- Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes.

### Konsekvens/tiltak

- Røropplegg og tank utvendig må fjernes/saneres.

Fra og med 01.01.2020 ble det forbudt å bruke fossil olje til oppvarming av bygninger. Oljetanken bør som hovedregel tømmes og graves opp, dette fordi det normalt vil være det beste tiltaket for å forebygge utlekking og forurensning. Det anbefales at tanken rengjøres etter at den er tømt. Kontakt et firma som har nødvendige kompetanse slik at tanken blir håndtert på en forsvarlig måte. Meld fra til kommunen når tanken har blitt sanert.



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

# Tilstandsrapport

*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 byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



## Helse, miljø og sikkerhet

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## VELFERDSBOLIG



**Byggeår**  
1978

### Kommentar

Byggeåret er hentet fra tidligere takst/prospekt, og er ikke videre kontrollert.

## UTVENDIG

### Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

### Beskrivelse

Taket er tekket med betongstein.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Nedløp og beslag

### Beskrivelse

Takrenner og nedløp av plast.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

### Konsekvens/tiltak

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

Feieren kan forlange at det blir montert stigetrinn.



## TG 2 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Yttervegger av bindingsverk med trekledning.

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kledningen har behov for vedlikehold og enkelte bord eller deler av kledningen bør skiftes.

# Tilstandsrapport



## Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Det er saltak i trekonstruksjon.

### Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

TGIU sette pga. manglende mulighet for kontroll.

## Vinduer

### Beskrivelse

Det er vinduer med isolerglass.

### Vurdering av avvik:

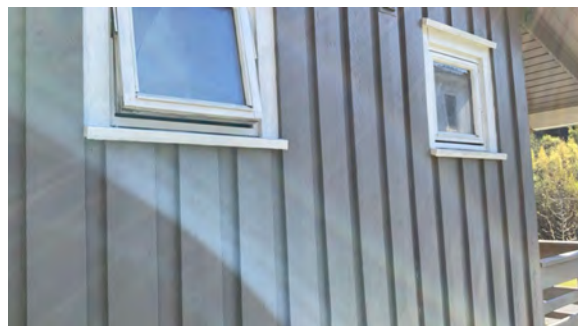
- Det er avvik:

Eldre karmen og rammer er værslitte. Eldre isolerglass har begrenset gjenværende levetid.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

På eldre vinduer må det påregnes vedlikehold, samt at enkelte kanskje må skiftes.



## Dører

### Beskrivelse

Det er malte ytterdører.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører med alders- og værslitasje. På eldre dører er det redusert/dårlig tetting mellom dørblad og karmen.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold og ev. utskiftninger av enkelte dører.



## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Det er terrasse i trekonstruksjon.

### Vurdering av avvik:

#### • Det er avvik:

Dekke og rekkverk har noe skjevheter. Dekker og rekkverk med alders- og bruksslitasje.

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Skjevheter og slitasje krever ingen umiddelbare tiltak. Dekke og rekkverk bør overflatebehandles.



## TG 1 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Det er trapp av tre.



# Tilstandsrapport

## TG 2 Andre utvendige forhold

### Beskrivelse

Det er tilbygd en (provisorisk?) bod.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Boden har skjevheter og fuktsvellede veggplater.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avvikene må mesteparten bygges på nytt.



## INNENDIG

## TG 2 Overflater

### Beskrivelse

Innvendige overflater har varierende alder og slitasjegrad.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

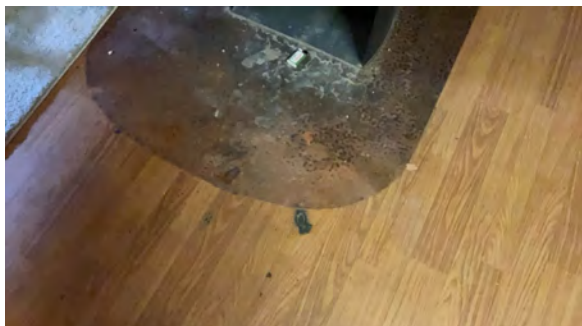
Det er bruksmerker og bruksslitasje

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behovet for tiltak vil i stor grad være bestemt av estetiske hensyn.

# Tilstandsrapport



## ! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Stedis er det knik i gulvene.



## ! TG 2 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Det er pipe av teglstein.

### Vurdering av avvik:

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

Pipa er kledd inn på to sider med panel. Normalt skal ikke teglsteinspiper kles inn, skjules av innredninger eller tildekkes av strekkfast tapet. Tidligere har det vært antydning at en side på teglsteinspiper kan kles inn. Det er gjort innskjerpinger på dette området, men dette vil ikke ha tilbakevirkende kraft. Videre er det usikkerhet om hva som har vært lovlig praksis i landets kommuner, når det gjelder eldre teglsteinspiper og innkledning av disse. (Kilde: Kontaktutvalget for varmeanlegg (KOVA))

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Hvis pipa rehabiliteres med nytt røykrør, er det sannsynligvis ikke nødvendig å gjøre pipevangene synlige. Dette må avgjøres av feieren.



# Tilstandsrapport

## TG 2 Kryp kjeller

### Beskrivelse

Bygningen har kryp kjeller under trebjelkelag.

### Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Det ble målt fukt i treverket i kryp kjelleren på 22 %. Verdier over 18 % kan gi forhold der mugg/sopp kan utvikle seg.

Det er ikke drenert. Dette er heller ikke vanlig på hus med ringmur og kryp kjeller. Fukt kan naturlig følge fjellet inn i kjelleren.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres flere ventiler eller monteres krypromsventilasjon.



## TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendige dører er trefyllingsdører.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene har alders- og bruksslitasje. Enkelte dører er trege å åpne/lukke.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noen av dørene har behov for justering og vedlikehold.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

## TG 3 Generell

### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Selv om forventet brukstid er overskredet, fungerer rommet med dagens bruk.

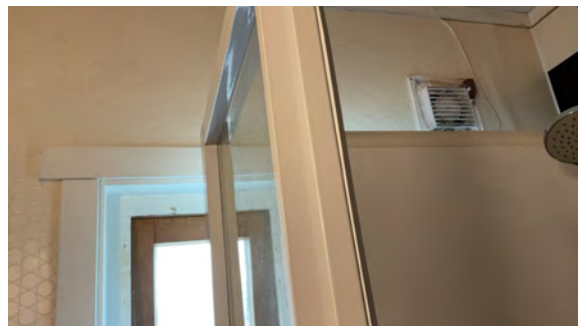
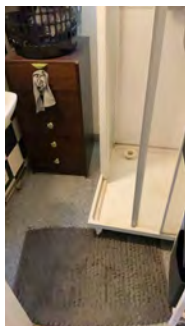
### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav, for å redusere risikoen for fuktskader og følgeskader på tilstøtende konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det ble søkt etter fukt i himling i rommet under badet og i vegger/fotlister i tilstøtende rom. Det ble ikke registrert unormal fukt.



## KJØKKEN

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Innredning med profilerte fronter og laminert benkeplate.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

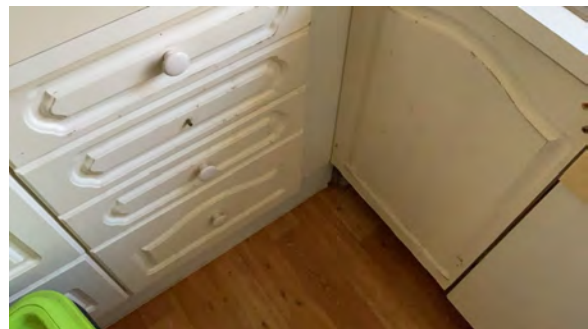
Innredning med alders- og bruksslitasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes oppgradering eller utskifting av innredningen ved behov, da alders- og bruksslitasje kan medføre redusert funksjonalitet og estetikk over tid. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være ytterligere forringelse og eventuelt behov for mer omfattende tiltak senere.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPESIALROM

## 1. ETASJE > TOALETTRUM

### TG 2 Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

Det er separat wc med servant.

#### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.



# Tilstandsrapport

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

#### Beskrivelse

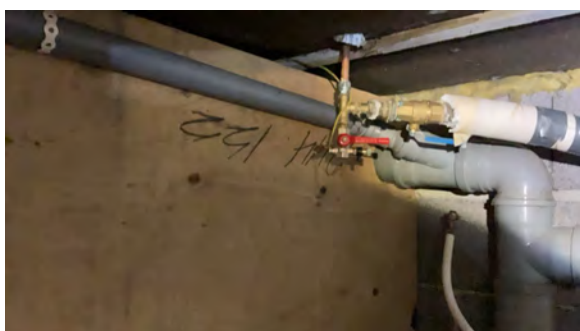
Vannrør av kobber.

#### 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.



### Avløpsrør

#### Beskrivelse

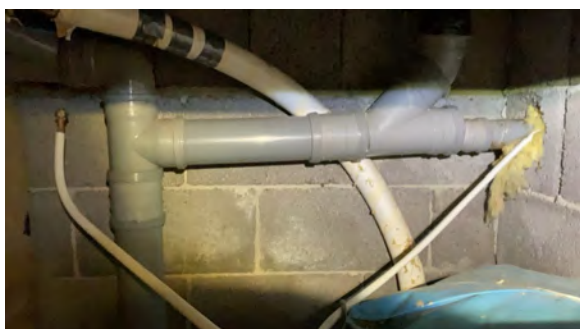
Det er avløpsrør av plast.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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



### Ventilasjon

#### Beskrivelse

Ventilasjon av rommene, unntatt våtrom og kjøkken, er via ventiler og åpningsvinduer.

### Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Varmtvannstanken er plassert i toalettrommet.

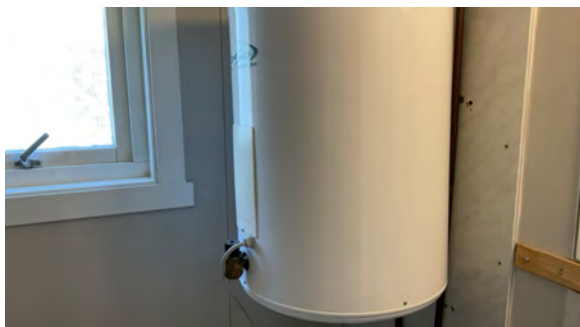
# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- 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.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.



## 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 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.*

## Beskrivelse

Skap med keramiske sikringer.

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. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
Ukjent
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
Ukjent
4. 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?  
Ukjent
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
Ukjent
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
Nei

## Generelt om anlegget

7. 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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
Nei

# Tilstandsrapport

## Inntak og sikringsskap

9. 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**

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

**Ja**

11. 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 at det foretas en el- kontroll.**

## Generell kommentar

Undertegnede har ikke kompetanse til å tilstandsvurdere elektriske anlegg, utover synlige og helt opplagte feil. El-anlegg bør kontrolleres av en autorisert el-installatør.



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

### Fuktsikring og drenering

#### Beskrivelse

Det er ikke synlig noen moderne fuktsikring av grunnmur og det foreligger ikke opplysninger om eventuell drenering.

#### Vurdering av avvik:

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

#### 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. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

### Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Grunnmur av lettklinkerblokker (Leca).

# Tilstandsrapport



## Forstøtningsmurer

### Beskrivelse

Det er støttemurer av betong/mur.



## 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 byggt teknisk forskrift på befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



## Helse, miljø og sikkerhet

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

**416 m<sup>2</sup>/269 m<sup>2</sup>**

*Boligbygg med flere boenheter :* 3 Bod, 4 Stuer, Spisestue, 4 Kjøkken, 6 Soverom, 2 Gang, 3 Bad/vaskerom, Veranda, Hall m/trapp, Bad, Toalettrom, 5 Trapperom, Vaskerom, Vindfang, Annet, 2 Entré

*Andre bygg:* Velferdsbolig

*Bruksareal andre bygg:* 65 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

**Kr 5 100 000**

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

## Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

**Kr 7 700 000**

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

## Markedsverdi

**5 100 000**

## Konklusjon markedsverdi

**5 100 000**

## Markedsvurdering

Det er ikke omsatt sammenlignbare eiendommer i dette området de siste årene.

Det er oppgitt at årlig leieinntekt er kr. 444 000,- pr. år. Med fradrag for eierkostnader på 20 % og kapitalisert med 7 % gir dette verdien kr. 5 070 000,-.

## Sammenlignbare salg

# Beregninger

## Teknisk verdi bygninger

### Boligbygg med flere boenheter

|                                                                                                            |            |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 12 850 000       |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 7 220 000      |
| <b>Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter</b>                                                   | <b>Kr.</b> | <b>5 650 000</b> |

### Velferdsbolig

|                                                                                                            |            |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 3 500 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 2 260 000      |
| <b>Sum teknisk verdi - Velferdsbolig</b>                                                                   | <b>Kr.</b> | <b>1 250 000</b> |

|                                    |            |                  |
|------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Sum teknisk verdi bygninger</b> | <b>Kr.</b> | <b>6 900 000</b> |
|------------------------------------|------------|------------------|

## Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

|                   |     |         |
|-------------------|-----|---------|
| Normal tomteverdi | Kr. | 800 000 |
|-------------------|-----|---------|

|                            |            |                |
|----------------------------|------------|----------------|
| <b>Beregnet tomteverdi</b> | <b>Kr.</b> | <b>800 000</b> |
|----------------------------|------------|----------------|

### Kommentar

Markedssituasjonen i dette området medfører at det kan være lite samsvar mellom teknisk verdi og markedsverdi på boliger.

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

|                                                                                        |            |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>7 700 000</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

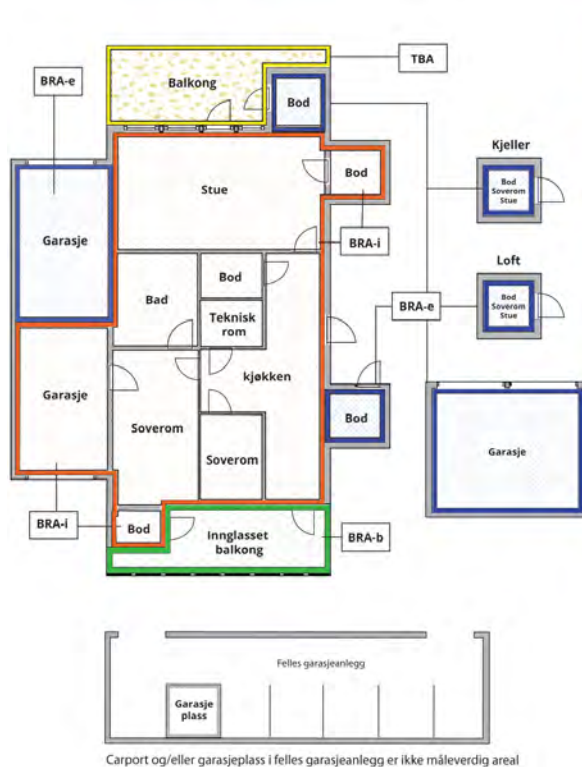
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Internt bruksareal (BRA-i)      | Arealet innenfor boenheten(e)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Eksternt bruksareal (BRA-e)     | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Innglasset balkong mv (BRA-b)   | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Terrasse- og balkongareal (TBA) | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Gulvareal (GUA)                 | Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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 byggt teknisk 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.

## Boligbygg med flere boenheter

| Etasje           | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|------------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                  | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Kjeller          |                               | 60                          |                            | 60  |                                 |
| Leilighet H0101  | 83                            |                             |                            | 83  |                                 |
| Leilighet H0201  | 92                            |                             |                            | 92  |                                 |
| Tilhørende H0201 |                               | 19                          |                            | 19  |                                 |
| Leilighet H0102  | 47                            |                             |                            | 47  |                                 |
| Trapperom, H0102 |                               | 9                           |                            | 9   |                                 |
| Leilighet H0202  | 47                            |                             |                            | 47  |                                 |
| Trapperom, H0202 |                               | 9                           |                            | 9   |                                 |
| Loft             |                               | 50                          |                            | 50  |                                 |
| <b>SUM</b>       | <b>269</b>                    | <b>147</b>                  |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b>   | <b>416</b>                    |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje           | Internt bruksareal (BRA-i)                                                                                      | Eksternt bruksareal (BRA-e)           | Innglasset balkong (BRA-b) |
|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|----------------------------|
| Kjeller          |                                                                                                                 | Boder/oppbevaring                     |                            |
| Leilighet H0101  | Veranda, stue, spisestue, kjøkken, soverom, gang, bad/vaskerom                                                  |                                       |                            |
| Leilighet H0201  | Hall m/trapp, kjøkken, gang, bad, toalettrom, vaskerom, stue, soverom, soverom 2, soverom 3, trapperom til loft |                                       |                            |
| Tilhørende H0201 |                                                                                                                 | Vindfang, trapperom, annet            |                            |
| Leilighet H0102  | Entré, bad/vaskerom, kjøkken, stue, soverom                                                                     |                                       |                            |
| Trapperom, H0102 |                                                                                                                 | Bod, trapperom                        |                            |
| Leilighet H0202  | Entré, bad/vaskerom, kjøkken, stue, soverom                                                                     |                                       |                            |
| Trapperom, H0202 |                                                                                                                 | Boder/oppbevaring, trapperom til loft |                            |
| Loft             |                                                                                                                 | Boder/oppbevaring                     |                            |

### Kommentar

I tillegg kommer blendet trapperom mellom leiligheten i 1. etg.

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

For å få et helt nøyaktig areal må det foretas arealmåling ved hjelp av 3D skanning.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:*

Samsvar mellom faktisk bruk og byggesak er ikke undersøkt, slik at konsekvenser av eventuelle ulovligheter dermed ikke er vurdert.

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

## Velferdsbolig

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Kjeller        |                               |                             |                            |     |                                 |
| 1. Etasje      | 65                            |                             |                            | 65  |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>65</b>                     |                             |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>65</b>                     |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)                                | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|-----------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Kjeller   |                                                           | Boder/oppbevaring           |                            |
| 1. Etasje | Entré, toalettrom, bad, stue, kjøkken, soverom, soverom 2 |                             |                            |

### Kommentar

Kjeller uten målverdig areal pga. takhøyde under 1,9 meter

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Samsvar mellom faktisk bruk og byggesak er ikke undersøkt, slik at konsekvenser av eventuelle ulovligheter dermed ikke er vurdert.

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede           | Rolle         |
|-----------|---------------------|---------------|
| 30.4.2026 | Thomas Kildahl      | Takstingeniør |
|           | Knut Øyvind Egestad | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune    | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                 | Kilde                      | Eieforhold |
|------------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|------------|
| 4201 RISØR | 56   | 44   |      | 0    | 5341.7 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

### Adresse

Akland 51

### Hjemmelshaver

M2 Leie AS

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Tidligere bo- og omsorgsbolig, i dag benyttet til utleieboliger. Eiendommen ligger på Akland, ca. 12 kilometer fra Risør sentrum.

### Adkomstvei

Privat stikkvei, fra offentlig vei.

### Tilknytning vann

Kommunal vanntilførsel

### Tilknytning avløp

Kommunalt avløp

### Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen og beplantning. Det er gruset innkjørsel og gårdsplass.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse   | Dato | Kommentar | Status           | Sider | Vedlagt |
|---------------|------|-----------|------------------|-------|---------|
| Egenerklæring |      |           | Ikke gjennomgått |       | Nei     |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 10.05.2026 |           |

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 dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving 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.
- Fuktspørsmål: Overflatespørsmål med egnet spørreutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukthold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerlektrode og pigger).
- Utvidet fuktspørsmål (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utførede kjellervegger og eventuelt i oppførede kjellergulv.
- Normal slitasjegrader: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet,

• 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 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 personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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/WE6450>

## 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](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon