

Tilstandsrapport



Enebolig



Skjellbred 2, 7863 OVERHALLA



OVERHALLA kommune



gnr. 80, bnr. 11

Markedsverdi

1 650 000

Sum areal alle bygg: BRA: 226 m² BRA-i: 164 m²



Befaringsdato: 27.05.2026

Rapportdato: 10.06.2026

Oppdragsnr.: 13197-1221

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: FY1472

Autorisert foretak: Mester1 Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Thomas Storaunet



NITO

Mester1 Takst AS
Takstmann
Thomas Storaunet



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.

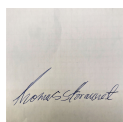
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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.

MESTER1 TAKST AS



Rapportansvarlig

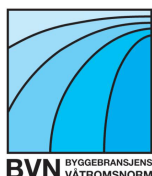


Thomas Storaunet

Uavhengig Takstingeniør

thomstoraunet@outlook.com

911 37 964



NITO

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

Boligen er en eldre enebolig oppført med tradisjonell byggeskikk og konstruksjoner som var vanlig på oppføringstidspunktet. Bygningen er fundamentert på betonggrunnmur med kjellerkonstruksjoner av betong og murverk. Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon med utvendig liggende bordkledning. Kledningen ble fornyet i 2011 og sist overflatebehandlet i 2024.

Takkonstruksjonen er utført som sperretak med kaldloft. Taktekingen består av stål-/aluminiumsplater av eldre dato med ukjent alder. Det er registrert eldre fuktmerker ved pipegjennomføringer på loftet, men utførte fuktmålinger på befaringstidspunktet avdekket ikke forhøyede fuktverdier. Takrenner, nedløp og beslag har varierende alder, hvor deler er fornyet i nyere tid.

Boligen har gjennomgått betydelige oppgraderinger over tid. De fleste vinduene er skiftet ut til malte trevinduer med 2-lags isolerglass, mens enkelte eldre vinduer fra ca. 1973 fortsatt er i bruk. Innvendige overflater er i hovedsak fornyet i nyere tid og fremstår med normal standard. Etasjeskillere er utført som trebjelkelag.

Skorsteinen i murverk fra byggeår ble rehabilitert i 2023 med heldekkende stålforing (innsatsrør), samtidig som ildsted og feieluke ble fornyet.

Bad/vaskerom ble totalrenovert i 2023 og er utført etter kravene i TEK17. Det foreligger dokumentasjon i form av fakturaer, kontrollerklæringer og fotodokumentasjon. Rommet har vinylbelegg som gulv- og tettesjikt, baderomsplater på vegger, elektriske varmekabler, plastsluk og mekanisk avtrekksventilasjon. Utførelsen fremstår som dokumentert og tidsmessig.

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato med glatte fronter og laminat benkeplate, men fremstår funksjonell. Kjøkkenventilator har avtrekk til det fri.

De tekniske installasjonene har gjennomgått omfattende oppgraderinger. Innvendige vannledninger består av både kobberrør og moderne rør-i-rør-system. Avløpsinstallasjonene består hovedsakelig av plastrør, hvor store deler er fornyet etter opprinnelig byggeår. Sikringsskapet ble fornyet i 2016, og store deler av det elektriske anlegget er oppgradert. Boligen er videre utstyrt med luft-til-luft varmepumpe og varmtvannsbereder på ca. 200 liter.

Dreneringen rundt boligen ble etablert i 2008. Utvendige vannledninger av PEL-rør er fra 2003, mens utvendige avløpsledninger er opplyst etablert i 1993. Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger og offentlig avløpsnett via slamavskiller med overløp til kommunalt nett.

Samlet sett fremstår boligen som en eldre bygning med tradisjonelle konstruksjoner, men med betydelige oppgraderinger og moderniseringer gjennom de senere årene.

Særlig våtrom, elektriske installasjoner, vann- og avløpsanlegg, skorstein, kledning og store deler av vindusmassen er fornyet. Bygningen fremstår generelt som godt vedlikeholdt og løpende oppgradert i forhold til alder, samtidig som enkelte bygningsdeler fortsatt har høy alder og må påregnes normal aldring, vedlikehold og fremtidige utskiftninger.

Enebolig - Byggeår: 1941

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekingen består av stål-/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå og ved bruk av drone. Taktekingen er av eldre dato, og alder er ikke dokumentert.

Takrenner, nedløp og beslag har varierende alder. Enkelte komponenter er fornyet i nyere tid.

Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra opprinnelig byggeår. Fasaden er kledd med liggende bordkledning som ble fornyet i 2011. Kledningen er sist overflatebehandlet i 2024.

Takkonstruksjonen er utført som sperrekonstruksjon. Bygningen har et større kaldloft med etablert gulv, som benyttes til lagring. Det registreres eldre fuktmerker rundt pipegjennomføringer. Forholdet antas å stamme fra tidligere lekkasjer før taktekingen ble fornyet. Det ble utført fuktmålinger i området uten at det ble registrert forhøyede verdier.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Vinduene har varierende alder, men de fleste er skiftet ut i nyere tid.

I tillegg er det enkelte eldre malte trevinduer med 2-lags glass, antatt fra ca. 1973.

Bygningen har malt hovedinngangsdør og malt balkongdør i trekonstruksjon.

Mot øst er det oppført en terrasse på ca. 28,5 m² med utgang fra stue. Terrassen har trapp ned til terrengnivå.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige gulv har overflater av laminat og vinylbelegg. Veggene har overflater av tapet, trepanel og malt strie. Himlingene har overflater av malte plater, trepanel og himlingsplater. De fleste innvendige overflater er fornyet i nyere tid.

Etasjeskillere er utført som trebjelkelag.

Boligen har skorstein i murverk fra opprinnelig byggeår. Skorsteinen ble rehabilitert i 2023 med heldekkende innvendig stålforing (innsatsrør). Ildsted og feieluke er også fornyet i forbindelse med rehabiliteringen.

Kjelleren har gulv av betong og vegger av betong- og murkonstruksjoner. Hulltaking er ikke foretatt, da konstruksjonsoppbyggingen vurderes å gjøre dette unødvendig. Kjelleren fremstår generelt som tørr og bærer ikke preg av å være utsatt for unormal fuktbelastning.

Boligen har malt tretrapp mellom 1. og 2. etasje, samt mellom 2.

Beskrivelse av eiendommen

etasje og loftsetasjen.

Innvendig er boligen utstyrt med malte fyllingsdører av nyere dato.

En liten faglig kommentar: Jeg ville vært forsiktig med formuleringen "Kjelleren fremstår generelt som tørr" dersom du ikke har gjort fuktmålinger. Da kan det alternativt skrives:

"Kjelleren fremstår ved befaringen som tørr og uten synlige indikasjoner på unormal fuktpåvirkning."

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Aktuell byggeforskrift er TEK17. Det er fremlagt dokumentasjon i form av fakturaer, kontrollerkåringer og fotodokumentasjon fra utførte arbeider.

Veggene har overflater av baderomsplater. Himlingen har malt overflate.

Gulvet har overflate av vinylbelegg og er utstyrt med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 19 mm. Høydeforskjellen mellom toppen av sluket og toppen av membranen ved dørterskelen er målt til ca. 21 mm.

Rommet har plastsluk, og vinylbelegget fungerer som synlig tettesjikt.

Badet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Rommet er ventilert med elektrisk styrt avtrekksvifte.

Hulltaking er ikke foretatt, da dette ikke har vært praktisk mulig på grunn av tiliggende konstruksjoner. Badet ble totalrenovert i 2023, og det foreligger dokumentasjon på utførelsen fra ansvarlig foretak. Det er derfor lagt til grunn at konstruksjonene er oppført i henhold til gjeldende krav og anerkjente byggemetoder på utførelsestidspunktet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Kjøkken av eldre årgang. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger har varierende alder og består av kobberør samt plastbasert rør-i-rør-system.

Avløpsinstallasjonene består av plastrør. Rørene har varierende alder, men hoveddelen av anlegget er fornyet etter opprinnelig byggeår. Enkelte deler av avløpssystemet fremstår imidlertid som eldre.

Boligen er utstyrt med naturlig ventilasjon.

Det er installert luft-til-luft varmepumpe. Alder og dokumentasjon er ikke kjent.

Varmtvannsberederen har et volum på ca. 200 liter.

De elektriske installasjonene har varierende alder. Sikringsskapet ble fornyet i 2016. Store deler av det elektriske anlegget er oppgradert etter opprinnelig byggeår.

Avløpsrørene består av plastmaterialer med varierende alder. Hoveddelen av anlegget er fornyet etter byggeår, men enkelte komponenter fremstår som eldre og må påregnes å ha kortere gjenværende levetid enn nyere installasjoner.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen er ukjent.

Dreneringen rundt bygningen er opplyst etablert i 2008.

Grunnmuren er utført i betongkonstruksjon.

Bygningen er oppført på relativt flatt terreng. Det registreres enkelte områder med flatt fall mot kjellernedgang og inngangsparti.

Utvendige avløpsledninger er av ukjent materiale og er opplyst å være etablert i 1993. Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via slamavskiller med overløp til kommunalt ledningsnett.

Utvendige vannledninger består av plastledninger (PEL) og er opplyst etablert i 2003.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	226 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	226 m ²
Totalpris	1 650 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 150 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

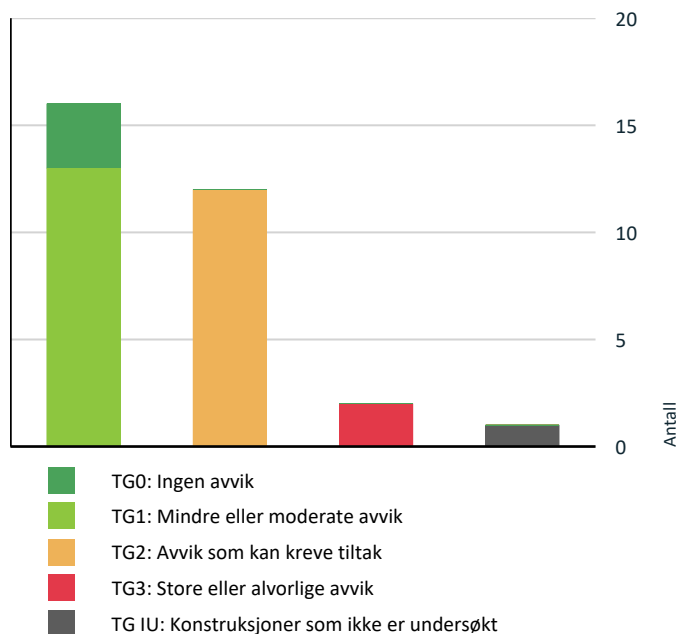
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

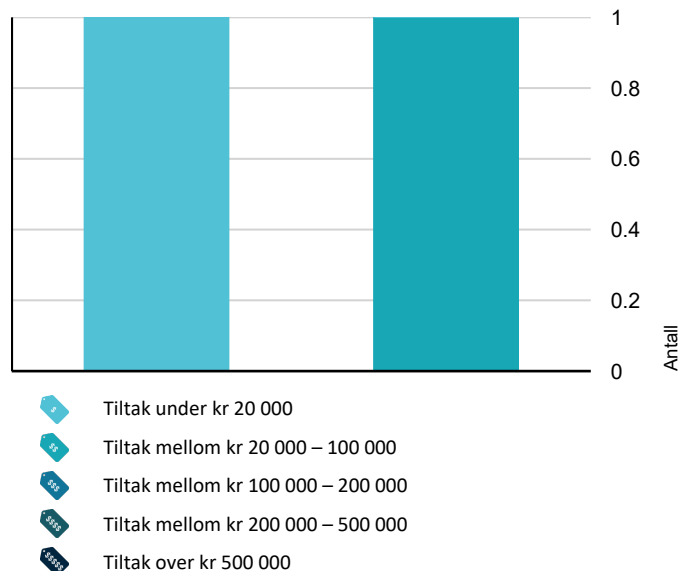
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Takstingeniøren kan ikke holdes ansvarlig for manglende opplysninger, eller for feil og mangler som ikke kunne avdekkes ved den visuelle og ikke-destruktive undersøkelsen som er beskrevet i denne rapporten. Det er lagt til grunn at alle opplysninger gitt av eier er korrekte, og at all opparbeidelse og bebyggelse på eiendommen er omsøkt og godkjent av relevante bygningsmyndigheter. Det forutsettes videre at eventuelle pålegg fra offentlige instanser er etterkommet, og at det ikke foreligger heftelser, servitutter eller andre forhold som kan påvirke eiendommens verdi. Teknisk utstyr som varmepumper, og lignende er ikke testet.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt 45 mm høydeavvik på gulv i 2 etasjen og ca 35mm i første etasje. Dette er et eldre hus og det kan være påregnelig med slike høydeavvik.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller. Det er avvik:

På den ene boden mot nord-øst så er det jordgulv. Ellers er det mindre symptomer på saltutslag på yttervegg mur. TG3 settes i bakgrunn av at det er jordgulv på et rom med synlig fukt tid til annen på overflaten.

Kostnadsestimat: Under 20 000

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det råder noe usikkerhet rundt oppbygging av takkonstruksjonen. Det er synlig etternite plater fra byggeår på kaldloftet men det kan ikke påvises fornying av undertak under takplater.

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

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det registreres noe avskaling/bortslitt lakk på pipebeslag og forkantblekk. Noe missfarging grunnet rustvann.

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

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

Det er påvist andre avvik:

Det registreres åpninger mellom vinduk og bordkledninger flere plasser som resulterer i ufullstendig musesperre. Det ser også ut til at vindsperren til utlektingen (etterisoleringen) er avsluttet for kort slik at eksisterende musetetting er på feil plass.

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

Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Det er registrert beskjedne mengde avføring etter mus på kaldloft.

! Utvendig > Vinduer - Eldre [Gå til side](#)

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Vinduer har lite/oppbrukt forventet gjenværende brukstid. Vinduer oppfyller ikke krav og forventinger til dagens isolasjonsverdi og tetthet.

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

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det registreres stedvis deformerte skjøter i laminatgulvet. Noen få plasser er dte fuktskjolder.

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

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

TG2 settes på eldre røranlegg med høy alder. TG2 settes også på rørinstallasjoner fra 2023 (rør i rør) da de mangler sammleskap etc. Dette er ikke uvanlig i eldre hus der det er utfordringer med å følge dagens installasjonsmetoder og krav. Rør i rør installasjoner avsluttes i åpne rom med lite fare for vannskader i konstruksjoner (Kjellerom).

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

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

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

Det er påvist andre avvik:

Det er synlige tegn til stedvis saltutslag på mur. Det opplyses at det tidligere har forekomme tilbakeslag/fukt i kjeller trolig ifm med vannnivå på elv i nærheten. Dette skal iflg eier ikke ha oppstått etter utbedring.

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det registreres mindre sprekker i grunnmur.

! Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

! Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det er målt 21 mm høydeforskjell mellom topp slukrist til topp membrane ved terskel. Dagens krav er 25mm slik at avviket er ikke stort og bygningsdelen fungerer som tenkt med avviket.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

⚠ Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)

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

⚠ Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

⚠ Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

⚠ Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Avvik som gjelder manglende rekkverk og håndlist på vegg gjelder for trapp opp til loftsetasjen.

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

Energiattest er obligatorisk ved boligsalg. Mester1 Takst AS/ved Takstingeniør Thomas Storaunet har utarbeidet denne energiattesten,

Energimerke



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1941

Kommentar

Det råder noe usikkerhet vedr byggeår. Men det første som er tinglyst i grunnboken for eiendommen er fradelingen av denne tomten og det er utført 1941. I bakgrunn av dette så settes årstallet til 1941.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1994	Påbygg mot veien	Påbygg som badet er i. Deler av påbygget er renoveret i 2023 når det ble etablert nytt bad her.
2008	Fornyng	Drenering skal iflg eier ha blitt skiftet ut i sin helhet.
2013	Tilbygd Terrasse	Terrasse mot øst på ca 28 m2 ble etablert i 2013. Tilgang fra stue og bakkeplan.
2011	Oppgradering	Ny bordkledning rundt om på hele huset.
2011	Fornyng	Nye vinduer i 2 etasjen.
2022	Modernisering	Nye innerdører inkludert karm.
2023	Fornyng	Ildsted og pipe ble fornyet og renoveret.
2023	Nytt bad	Badet er nybygd i eksisterende påbygg.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå og via drone. Eldre takteking med udokumentert alder.

Vurdering av avvik:

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

Det råder noe usikkerhet rundt oppbygning av takkonstruksjonen. Det er synlig etternite plater fra byggeår på kaldloftet men det kan ikke påvises fornyng av undertak under takplater.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Det anbefales å overvåke takets tilstand jevnlig, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Det er usikkerhet rundt oppbyggingen av takkonstruksjonen og undertakets tilstand, noe som gir økt risiko for skjulte skader og vanninntrenging over tid.

For å opprettholde tilstrekkelig beskyttelse mot fukt bør det vurderes å skifte ut taktekkningen og eventuelt undertaket på sikt.



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Varierende alder på nedløp, takrenner og beslag. Noe er fornyet i nyere tid.

Vurdering av avvik:

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

Det registreres noe avskaling/bortslitt lakk på pipebeslag og forkantblekk. Noe missfarging grunnet rustvann.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Det bør utføres vedlikehold og eventuell utskifting av pipebeslag og forkantblekk for å hindre videre avskaling og rustdannelse. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå lekkasjer og ytterligere skader på bygningsdeler som følge av vanninntrenging.



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning fra 2011 som sist er malt i 2024.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist andre avvik:

Det registreres åpninger mellom vinduk og bordkledninger flere plasser som resulterer i ufullstendig musesperre. Det ser også ut til at vindsperren til utlektingen (etterisoleringen) er avsluttet for kort slik at eksisterende musetetting er på feil plass.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Det bør etableres tilfredsstillende musesperre og tetting under kledning for å hindre at skadedyr kommer inn i konstruksjonen.

Mangelfull tetting og feilplassert vindsperre øker risikoen for skader på bygningsdeler, samt inntrenging av mus og andre skadedyr, noe som kan føre til helsefare og redusert levetid på konstruksjonen.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Det er et åpent større areal på kaldloft som er brukt som lager. Gulv er etablert. Det er synlig fuktskjolder rundt pipegjennomføringer som trolig kommer fra tiden før tak ble fornyet. Det er målt etter fukt uten å avdekke avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Det er registrert beskjeden mengde avføring etter mus på kaldloft.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Eier opplyser om at tiltak er utført og at det i senere tid ikke er registrert aktivitet av mus.



TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fornyet i nyere tid. Varierende alder på vinduene men de fleste er fornyet i nyere tid.

Årstall: 2011

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Vinduer - Eldre

Beskrivelse

Bygningen har eldre malte trevinduer med 2-lags glass rundt 1973.

Tilstandsrapport

Årstall: 1973

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Vinduer har lite/oppbrukt forventet gjenværende brukstid. Vinduer oppfyller ikke krav og forventinger til dagens isolasjonsverdi og tetthet.

Konsekvens/tiltak

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

Vinduer bør vurderes skiftet ut eller utbedret for å sikre tilfredsstillende funksjon, isolasjon og tetthet.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil det være økt risiko for varmetap, trekk, fuktskader og redusert bokomfort.



TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Årstall: 2008

Kilde: Eier



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse på 28,5m2 er etablert mot øst med utgang fra stue og trapp ned til plennivå.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har tapet, trepanel og Strie. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater. De fleste overflater er fornyet i nyere tid.

Vurdering av avvik:

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

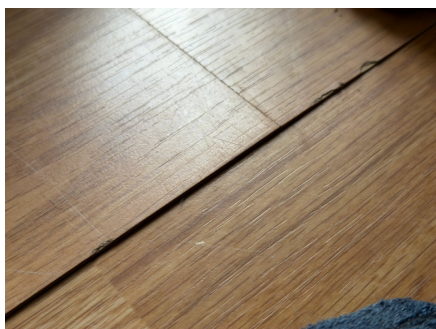
Det registreres stedvis deformerte skjøter i laminatgulvet. Noen få plasser er dte fuktskjolder.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Laminatgulvet bør utbedres eller skiftes ut der det er registrert deformerte skjøter og fuktskjolder, for å unngå ytterligere skade og redusert levetid på gulvet.

Skadene kan skyldes ujevnt underlag, og eventuelt vannsøl/fukt der det er registrert svullen skjøter, og det anbefales å undersøke årsaken nærmere for å forhindre fremtidige problemer. Gulv/rommene fungerer med avviket.



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt 45 mm høydeavvik på gulv i 2 etasjen og ca 35mm i første etasje. Dette er et eldre hus og det kan være påregnelig med slike høydeavvik.

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.

Det bør vurderes utbedring av skjevhetene i gulvene for å oppnå tilfredsstillende brukskvalitet og redusere risiko for følgeskader på bygningsdeler og overflater. Store høydeavvik kan medføre problemer med innredning, dører og møblering, samt økt risiko for knirk og oppsprekking i gulvbelegg.

Kostnadsestimatet er ikke kalkulert fullt ut som et enkeltstående tiltak, utbedrings kostnaden er skjønsmessig satt-

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe fra byggeår. Skorsteinen er rehabilitert med innvendig stålforing (innsatsrør) gjennom hele pipeløpet i 2023 av firma. ildsted og feieluke er fornyet også.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Kjeller oppleves generelt som tørr og bærer ikke preg av å være en "fuktig" kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
- Det er avvik:

På den ene boden mot nord-øst så er det jordgulv. Ellers er det mindre symptomer på saltutslag på yttervegg mur. TG3 settes i bakgrunn av at det er jordgulv på et rom med synlig fukt tid til annen på overflaten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.

Det bør vurderes tiltak for å redusere fuktinntrengning i kjellermur og på jordgulv, for å unngå utvikling av fuktskader, saltutslag og eventuelle råteskader over tid.

Videre overvåkning av fuktforholdene anbefales, da vedvarende fukt kan føre til forringelse av konstruksjonen og dårligere inneklima.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp fra 1 til 2 etasje og fra 2 til loftsetasje.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører fra nyere tid.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



VÅTROM

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura, kontrollerklæringer og bilder.

Årstall: 2023

Kilde: Faktura e.l



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 0 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 19mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 21mm.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det er målt 21 mm høydeforskjell mellom topp slukrist til topp membrane ved terskel. Dagens krav er 25mm slik at avviket er ikke stort og bygningsdelen fungere som tenkt med avviket.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- 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 bør vurderes tiltak for å øke høydeforskjellen mellom sluk og terskel til dagens krav, for å redusere risikoen for vannlekkasje til tilstøtende rom ved eventuell oversvømmelse.

Konsekvensen av avviket er økt fare for at vann kan renne ut av våtrommet ved større vannmengder på gulvet.



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2023

Kilde: Eier



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Årstall: 2023

Kilde: Eier



Tilstandsrapport

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2023

Kilde: Eier



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Også er badet totalrenovert i 2023 med dokumentert utførelse fra ansvarlig firma.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Kjøkken av eldre årgang.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Det bør påregnes utskiftning eller oppgradering av kjøkkeninnredningen for å oppnå tilfredsstillende funksjonalitet.

Konsekvensen av å ikke utbedre er redusert brukervennlighet og mulig økt risiko for slitasje eller skader på grunn av alder.



Tilstandsrapport

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er fra varierende tidsperioder. De er av kobber og plast (rør i rør).

Vurdering av avvik:

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

TG2 settes på eldre røranlegg med høy alder. TG2 settes også på rørinstallasjoner fra 2023 (rør i rør) da de mangler sammleskap etc. Dette er ikke uvanlig i eldre hus der det er utfordringer med å følge dagens installasjonsmetoder og krav. Rør i rør installasjoner avsluttes i åpne rom med lite fare for vannskader i konstruksjoner (Kjellerom).

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å følge med på tilstanden til vannledningene og vurdere utskifting ved tegn til lekkasje eller svekkelse, da høy alder gir økt risiko for skader og vannlekkasjer.

For nyere rør-i-rør-installasjoner uten samleskap bør det vurderes å ettermontere samleskap for å redusere risikoen for lekkasjer som kan skade andre installasjoner og for å oppfylle dagens krav til sikkerhet og tilgjengelighet.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Varierende alder men de fleste rør er fornyet etter byggeår. Framstår med høy alder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Konsekvensen er at bygningsdelen har begrenset gjenværende brukstid, og det er økt risiko for lekkasjer og driftsproblemer.



Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe. Udokumentert alder.

Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2023

Kilde: Eier



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

Tilstandsrapport

Variierende alder på elinnstallasjoner. Nytt sikringsskap 2016. Store deler av el-anlegget er oppgrdert etter byggeår.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2016 Sikringsskap ble fornyet i 2016. Alle elinstallasjoner på badet er montert nytt i 2023.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

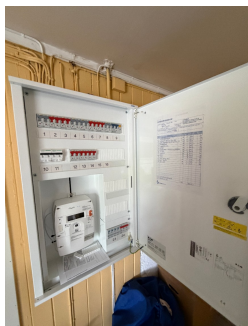
Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 2008.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er synlige tegn til stedvis saltutslag på mur. Det opplyses at det tidligere har forekomme tilbakeslag/fukt i kjeller trolig ifm med vannnivå på elv i nærheten. Dette skal iflg eier ikke ha oppstått etter utbedring.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er målt etter fukt i murvegger uten å kunne konstatere høyt fuktnivå med tanke på alder og konstruksjon fra 1941. Det ble i 2008 fornyet drenering rundt bygningen skiftet bunnledninger, etablert koblingskumme og installert tilbakeslagsventil.

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Det registreres mindre sprekker i grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

- Andre tiltak:

Sprekkene bør følges opp jevnlig for å avdekke eventuell utvikling. Dersom sprekken øker i omfang, bør det vurderes utbedring for å unngå risiko for fuktinntrenging og forringelse av konstruksjonen. Med byggeår 1941 er slike sprekke-dannelser ikke uvanlig, men oppfølging er viktig for å forhindre fremtidige skader. Bygningsdelen fungerer godt med avviket.

Tilstandsrapport



Terrengforhold

Beskrivelse

Bygningen er plassert i et relativt flatt terreng. Noe flatt terreng mot kjellernedgang/inngangsparti.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1993. Det er slamavskiller med overløp til offentlig avløpsnett. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2003. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.



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 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.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Avvik som gjelder manglende rekkverk og håndlist på vegg gjelder for trapp opp til loftsetasjen.

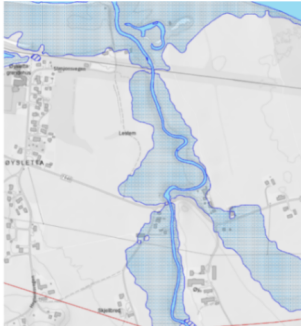
Konsekvens/tiltak

- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Avvik vedr flom. Bygningen er innenfor kommunens 50 års flomsone.



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

226 m²/164 m²

Enebolig: 6 Bod, 2 Gang, 3 Soverom, Kontor, Walk-in closet, Entré, Spisestue, Stue, Kjøkken, Bad/vaskerom

Andre bygg: Garasje

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 650 000

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 2 150 000

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

1 650 000

Konklusjon markedsverdi

1 650 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et greit fungerende marked. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene samt teknisk vurdering av boligen.

Sammenlignbare salg

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 130 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	1 700 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	180 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	180 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 880 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	250 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	250 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 150 000
--	------------	------------------

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

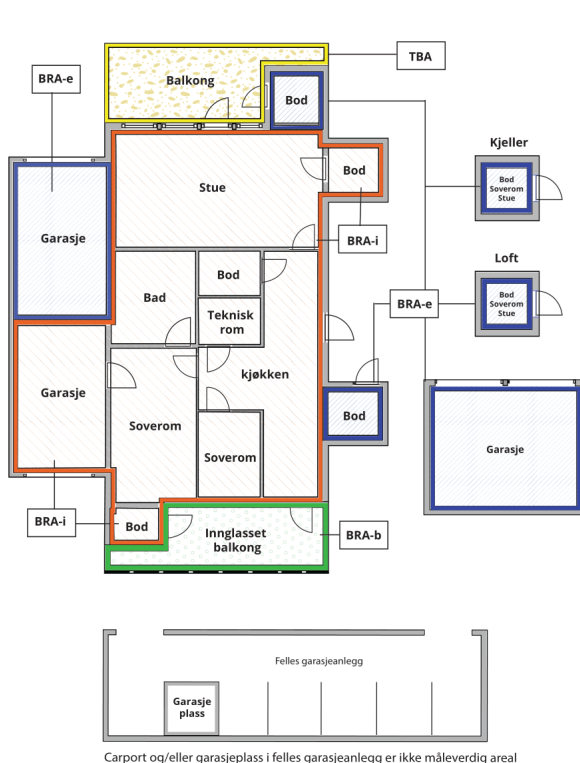
Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kald loft	24			24	33	50	74
2 Etasje	65			65			65
1 Etasje	75			75			75
Kjeller		62		62			62
SUM	164	62			33	50	276
SUM BRA	226						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kald loft	Bod/kaldloft		
2 Etasje	Gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3, kontor, walk-in closet		
1 Etasje	Entré, spisestue, stue, mellom gang, kjøkken, bad/vaskerom		
Kjeller		Bod 1, bod 2, bod 3, bod 4, bod 5	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Nyetablert bad.

☒ Ja ☐ Nei

Garasje

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.5.2026	Thomas Storaunet	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5047 OVERHALLA	80	11		0	2845.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Skjellbred 2

Hjemmelshaver

Hatland Geir Harald Sandvær, Hatland Nina

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende i landlige omgivelser på Øysletta. boligen har Flat tomt med gårdsplas, plen og busker. Kort veg til Overhalla Montessoriskole (1-10 kl.) 0,6 km eller til Overhalla barne- og ungdomsskole 9,6 km. Ellers er det kort veg til fine turområder, Namsen (attraktiv Laks elv) og ca. 8 km til Overhalla sentrum hvor du finner kjøpesenter, vinmonopol, cafe, butikker, kommunesenter m.m.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med treterrasser, beplantning, plen, Eiendommen har en relativt flat tomt.

Tinglyste/andre forhold

Takstmannen besitter ingen informasjon om tinglyste servitutter som kan ha betydning for takstopprdraget, grunnboken er gjennomgått.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	23.05.2026		Gjennomgått	10	Nei
Energirapport	27.05.2026		Gjennomgått	5	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.06.2026	

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 befaringsstidspunktet. 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 dampspærren 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 tilleggssundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en 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](#)

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/FY1472>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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