Norsk takst

Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Månovegen 13 C, 2920 LEIRA I VALDRES

NORD-AURDAL kommune

gnr. 85, bnr. 420

Markedsverdi

2 950 000

Sum areal alle bygg: BRA: 240 m² BRA-i: 207 m²



Befaringsdato: 13.10.2026 **Rapportdato:** 22.10.2026 **Oppdragsnr.:** 20062-2235 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** AT8100

Autorisert foretak: Takstkontoret Valdres AS **Sertifisert Takstingeniør:** Gudbrand Sælid

TAKSTKONTORET
valdres

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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Takstkontoret Valdres AS

Takstkontoret Valdres AS er ett takseringsforetak, hvor undertegnede takstingeniør har godkjenninger/sertifikater innen alle takseringsområder og utfører taksering av: Boliger og hytter/fritidseiendommer, Landbruk og Næringseiendommer samt skadetaksering og reklamasjonstaksering i alle seks Valdreskommuner som hovedområde.

Rapportansvarlig

Gudbrand Sælid

Uavhengig Takstingeniør

post@valdrestakst.no

911 81 534

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kar kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Takstkontoret Valdres AS
Jernbanevegen 17 A
2900 FAGERNES

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

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 som minimum 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

Generell beskrivelse – Månovegen 13 C

Eiendom: Månovegen 13 C, 2920 Leira i Valdres, gnr. 85, bnr. 420, Nord-Aurdal kommune. Del av tomannsbolig (seksjon), taksert for salg. Befaringsdato 13.10.2026.

Bebyggelsen: Boligen er oppført i 1998 som typemodell fra Hetlandhus, oppført på stedet av lokale håndverkere. Bygget er oppført i 1,5 etasje med tillegg av kjeller, og er fundamentert med murte kjellervegger ført ned i terrenget, med støpt gulv til grunn. Den overliggende bygningskroppen er oppført i tradisjonelle, isolerte bindingsverkskonstruksjoner. Saltakskonstruksjonen er utført med selvbærende A-takstoler. Taket er tekket med betongtakstein med tilhørende takrenner, nedløp og beslag, og takstige er montert for sikker adkomst ved feiing og tilsyn. Utvendige fasader er kledd med liggende dobbelfalset trekledning, med utvendig omramming rundt dører og vinduer og innkassede ytterhjørner. Kledningen er montert med bakenforliggende luftesjikt, og det er montert musesikring/musebånd av stål i spalten mellom veggplate og ytterkledning.

Vinduer og dører: 2-lags energiglass i trerammer, dels fastkarm og dels åpningsvinduer med ett-greps betjeningshendel, to låsetapper, barnesikring og lufteposisjon. Hovedinngangsdør og dør fra stue til veranda er helisolerte dører med trekarmer og vindusfelt, begge nyere og industrielt overflatebehandlet, og begge plassert inne under tak. I tillegg enklere kjellerdør utført som terrassedør med større glassfelt, utadslående fra vaskerommet til trapp og videre til terreng.

Planløsning og overflater: Boligen fremstår med overflater i noe varierende utførelse, i hovedsak fra byggeår. Vegger har trepanel, himlinger i 1. etasje er i hovedsak platekledning, mens 2. etasje og kjeller har trepanel på vegger og i himlinger. Bruksareal for hoveddelen er 207 m², fordelt på trapperom, gang, seks soverom, to bad, kott, vindfang, to haller med trapp, kjøkken, stue, spisestue, teknisk rom og lagerrom. I tillegg ca. 24 m² terrasse- og verandaareal (2 m² overbygd inngangsparti og ca. 22 m² terrasse/veranda ut for stue). Samlet bruksareal alle bygg er 240 m².

Våtrom og tekniske installasjoner: Boligen har to bad/våtrom samt teknisk rom i kjelleren. Begge bad er fra byggeår og er ikke bygd opp med vannsikre konstruksjoner etter dagens krav. Det er installert luft-til-luft varmepumpe som hoved- eller tilleggsoppvarming, med utvendig kompressor -/kondenseringsenhet og innedel veggmontert i oppholdsrommet. Anlegget fremstod i drift ved befaring, med normal funksjon og luftstrøm, ingen unormal støy, vibrasjon eller ising. Varmepumpen er opplyst eldre enn sju år. Det er nyere 300 liters varmtvannsbereder i teknisk rom i kjeller. Ventilasjon skjer ved naturlig ventilering gjennom åpningsbare vinduer og spalteventiler, med mekanisk avtrekk på begge våtrom og kjøkkenventilator. Elektrisk anlegg er 230 V fra byggeår med automatsikringer og jordfeilbryter.

Utvendige arealer: Det er etablert veranda-/terrassearealer ved inngang og stueplan med tilhørende rekkverk og utvendige trapper. Trapp til kjeller er i støpt utførelse med tilliggende vegg mot terreng.

Garasje: Dobbelgarasje på 36 m² brutto grunnflate og 33 m² bruksareal, oppført i samme fasademessige stil som boligen, med liggende kledning og steintekket saltak. Støpte ringmursfundamenter til fast grunn. Gruset gulv i garasjerommet, uisolerte konstruksjoner, plass til to biler, og innlagt strøm for lys, tekniske uttak og motorvarmer. Antatt byggeår 1998, normal standard for alder og konstruksjon, jevnlig vedlikeholdt. Det foreligger ikke tegninger for garasjen, og bygget er ikke tilstandsvurdert etter forskrift til avhendingslova og NS 3600 – dette er kun en enkel beskrivelse.

Konklusjon
Samlet fremstår boligen som en romslig del av tomannsbolig med normal standard fra byggeår, hvor alminnelig vedlikehold, oppgraderinger og fornyelser må påregnes ut fra alder og bruk. Bygget er jevnlig vedlikeholdt og fremstår godt ivaretatt i det ytre.

Det er registrert tre forhold i TG3 (store eller alvorlige avvik): begge bad/våtrom samt teknisk rom i kjeller. De øvrige avvikene ligger i TG2. Forholdene som bør vektlegges ved en handel er:

Bad i 1. og 2. etasje (TG3): Begge våtrom er fra byggeår (1998) og anses etter alder og byggemetode å være forbi lengste teoretiske levetid. Byggeårets metodevalg er ikke å anse som tilstrekkelig for fuktsikre gulv- og veggarealer i våte soner etter dagens krav. Begge rom må totalrenoveres dersom de skal tåle normal bruk etter dagens krav, og alle forhold knyttet til tettesjikt, våtsone og sluk må dokumenteres. Rommene kan benyttes som de står, men endret bruk kan avdekke skjulte feil og mangler. Kostnadsestimat 200 000–500 000 kr per rom.
Teknisk rom i kjeller (TG3): Rommet er etablert før år 2000 og får strengeste tilstandsgrad etter alder. Tilstandsgraden henviser til øvrige vurderinger i rom med vanninstallasjoner. Kostnadsestimat 100 000–200 000 kr.
Rom under terreng (TG2): Innforede og tilleggsisolerte vegger mot terreng er en risikokonstruksjon. Tilstandsgraden settes til TG2 fordi det er selve konstruksjonsprinsippet og ikke måleresultatet som utløser graden. Konstruksjonen bør følges opp med jevnlig ettersyn og periodiske fuktmålinger, og det bør ved fremtidige tiltak etableres mulighet for inspeksjon av den bakenforliggende muren.
Taktekking (TG2): Det er påvist mosevekst i tekkingen, med mest mose på lesiden/øvre langside. Det underliggende vanntette sjiktet er eldre enn 18 år. Kilrenner utgjør svakere partier, der snøpress kan skyve eller dra med seg skåret takstein som ikke har samme innfestingsmulighet som hele stein. Innfestingen i kilrenner bør kontrolleres og eventuelt forsterkes.
Loftsluke (TG2): Luken i himlingen er egenkonstruert med karm og luke av bord/panel i samme utførelse som øvrig himlingspanel, og er ikke utført som prefabrikkert, isolert luke. Luken tilfredsstiller ikke minstekravene til lufttetthet og varmeisolering, og det mangler tettelist rundt karmen. Tiltak med utskifting eller etterisolering og tetting må påregnes.

Beskrivelse av eiendommen

Vinduer og ytterdører (TG2): Vinduer fra 1998 har passert halvparten av forventet levetid. I sokkelplanet gjenstår utvendig arbeid med innpussing og ferdigstilling rundt vinduer og dører. Kjellerdøren har fuktskader i nedre del som følge av ytre påkjenninger og manglende overliggende takfremspring, og trappen ved døren er mosegrodd og oppfuktet.
Drenering/fuktsikring (TG2): Fuktsikring og drenering har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon. Platonpappen er montert uten anbefalt avdekningslist og er delvis avsluttet under terreng. Avdekningslist bør monteres, og platonpappen føres opp til over terreng.
Innvendige vannledninger (TG2): Anlegget er fra byggeår og anses å være forbi over halvparten av forventet levetid.
Varmesentral (TG2): Luft-til-luft varmepumpen er eldre enn sju år og har en usikker fremtidig funksjon. Levetiden for slike anlegg er normalt 10–15 år.
Kjøkken (TG2): Fremstår med naturlige renoveringsbehov etter alder.
Helse, miljø og sikkerhet: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket – kravet gjaldt ikke på søknadstidspunktet, men vurderes opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Rekkverket på terrasse er målt til ca. 90 cm, mens dagens krav er 100 cm for konstruksjoner som ligger mer enn 50 cm over terreng. Det er ikke naturlig avrenning fra trappen, slik at det blir stående vann i trappen. Radon er ikke målt, og det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
Lovlighet: Godkjente og byggemeldte tegninger foreligger, men de stemmer ikke med dagens bruk. I kjellerplanet er det etablert gang og to soverom i arealer som på tegningene er definert som hobbyrom. Tiltakene forutsettes omsøkt og godkjent i kommunen. Det ses etablert rømningsvei via vinduer på begge soverommene i kjeller, og minstekravet til rømning fra planet er også ivaretatt av egen dør til trapp som leder til terreng.

Ikke undersøkt: Takkonstruksjon/loft, pipe/skorsteiner og ildsteder, samt skadedyr og fuktkrevende insekter er ført opp som konstruksjoner som ikke er undersøkt. Taket er besiktiget fra terreng, og vurderingen er begrenset av dette.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	240 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	207 m²
Totalpris	2 950 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 900 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Tomannsbolig

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

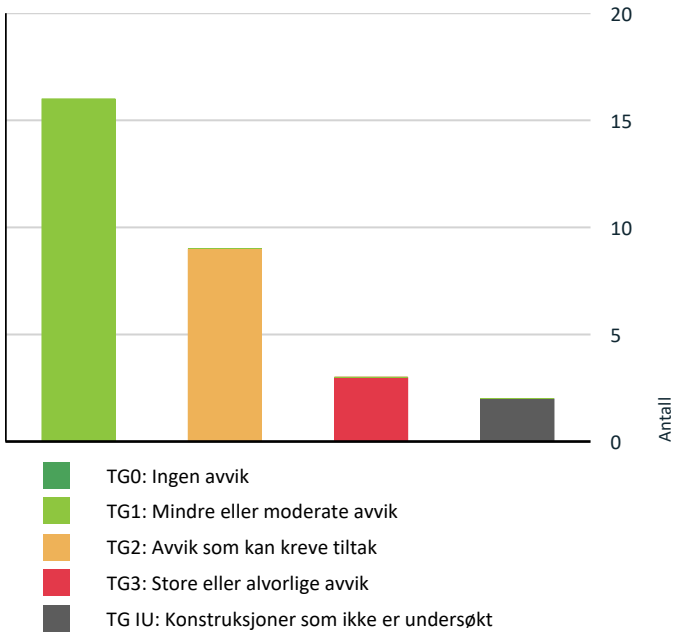
Tegninger hentet ut fra kommunale saksarkiver av takstmann. Det ses avvik på tegninger, -ved at det i kjelleplanet er etablert gang samt 2 stk soverom i arealet som på tegninger er definert som hobbyrom.
Disse tiltakene med omdisponering av kjellerplanet forutsettes omsøkt og godkjent i kommunen, jfr. omdisponering av arealer.
Det ses etablert rømningsveri via vinduer på begge disse soverommene i kjeller samt at minstekravet til rømning fra planet også er ivaretatt av egen dør til trapp som leder til terreng.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

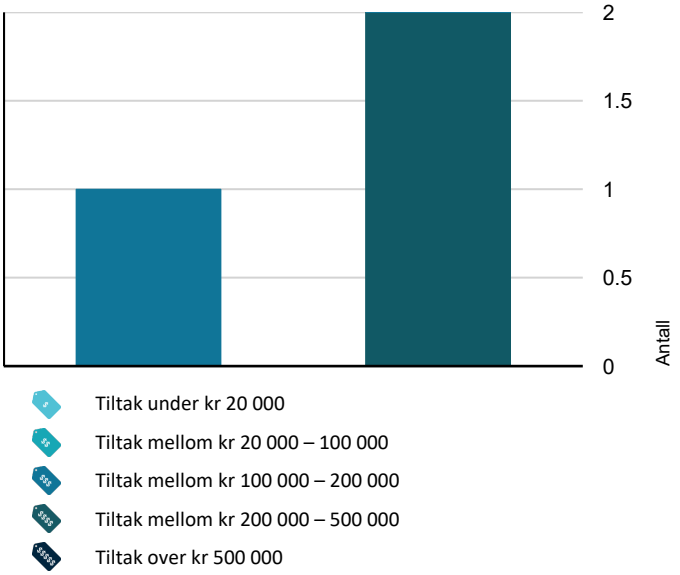
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Andre innvendige forhold Gå til side

Avvik:

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell Gå til side

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell Gå til side

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen Gå til side

Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Det er påvist mosevekst i tekkingen, hvor mosevekst på tak primært skyldes fuktighet og skygge.
Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
Øvrige avvik:
Andre svakere partier på taket/taktekket er i kilrenner, hvor det blir større påkjenninger på tekkingen ved at det bygger seg opp snøpress som kan skyve/dra med seg f.eks takstein som er skåret og ikke har samme innfestingsmulighet som hele takstein.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Andre avvik:
Loftsluke i himling er utført som egenkonstruert (hjemmelaget) luke med karm og luke av bord/panel i samme utførelse som øvrig himlingspanel. Luken er ikke utført som prefabrikkert, isolert loftsluke.

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side

Det er påvist:
1. Gjenstående arbeider med innpussing/ferdigstilling rundt vinduer i sokkelplanet.
2. Alder: Ifølge NBI 700.320 har vinduer en normal levetid før utskifting på 20 til 60 år - TG2 settes ihht alder og stand jfr. mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Utvendig > Ytterdører Gå til side

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) Gå til side

Om risikokonstruksjon:
Selv med tørt resultat vil tilstandsgraden bli satt til TG2, nettopp fordi konstruksjonen er lukket. Det er selve konstruksjonsprinsippet som utløser graden, ikke måleresultatet.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Anlegget/vannledningene er fra byggeåret og anses ut fra dette å være forbi over halvparten av forventet levetid.

Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) Gå til side

Luft-til-luft varmepumpe har nådd en alder som gjør at den har en usikker fremtidig funksjon.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Fuktsikring og drenering har nådd en alder som gjør at den har usikker fremtidig funksjon.
Det er påvist at platonpappen/fuktsikringspappen er montert uten anbefalt avdekningslist samt at platonpappen delvis er avsluttet under terreng

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Kjøkken fremstår med naturlige renoveringsbehov jfr. alder.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. Gå til side

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
Rekkverk målt til ca 90 cm - dagens krav er 100 cm på samtlige konstruksjoner osm ligger mer enn 50 cm over terreng.

Det er ikke naturlig avrenning fra trapp slik at det blir stående vann i trappenedganger.

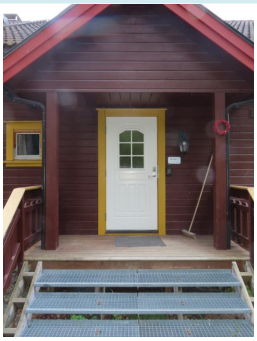
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Avvik:

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1998

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Rom for varig opphold - helårsbolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Saltak med betongtakstein som ytre tekking.
Undertak som sutak/Huntonit Undertak sutakplate.

Sutaket fungerer som vanntett sjikt under taksteinen, hvor det forutsettes etablert vannlekter paralelt med sperrer samt horisontalmonterte bærelekter for bæring av taksteinen.
Utførelsen lar seg ikke verifisere uten å demontere takstein, og forutsetningen bygger på at taket er lagt etter gjengs byggeskikk på oppføringstidspunktet.
- Kommentar:
Taket er besiktiget fra terreng, og tekkingen er fra byggeår. Ingen øvrige påviste eller observerte misforhold utover ordinær aldersslitasje. Ikke påvist aktiv lekkasje el.l.

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

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mosevekst i tekkingen, hvor mosevekst på tak primært skyldes fuktighet og skygge.

• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

• Øvrige avvik:
Andre svakere partier på taket/taktekket er i kilrenner, hvor det blir større påkjenninger på tekkingen ved at det bygger seg opp snøpress som kan skyve/dra med seg f.eks takstein som er skåret og ikke har samme innfestingsmulighet som hele takstein.

Konsekvens/tiltak

• Det er påvist partier med mose på leside/øvre langside - mindre på nedre langside pga at denne siden ligger solvendt og asolen varmer opp og tørker ut overflatene og 'brenner' av begynnende mosevekst.

• Mosevekst bør fjernes fra taktekkingen for å forhindre at fuktighet holder seg i taksteinene, noe som kan føre til redusert levetid på tekkingen og økt risiko for frostsprengning og lekkasjer.
Regelmessig rengjøring og vedlikehold anbefales for å unngå videre skadeutvikling.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport

• Det anbefales å kontrollere og eventuelt forsterke innfestingen av takstein i kilrenner for å redusere risikoen for at stein løsner eller forskyves ved snøpress.
Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå lekkasjer eller skader på undertak og omkringliggende konstruksjoner.

Se ovenstående beskrivelse vedr. avvik, konsekvens og tiltak.



Påvist mosevekst i tekkingen - gjelder begge seksjoner/adresser

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner er utført som svartlakkerte stålrenner med tilhørende nedløp ført til terreng/nedgravde drensrør ført vekk fra vegglivet. Rennekroker er montert uten stag, med korrekt fall mot nedløp. Alle beslag, herunder pipebeslag, mønepanner og tilslutninger ved gjennomføringer, er etablert i tilpasset metall med forskriftsmessig omlegg og tetting. Takstige er montert i samsvar med krav til sikker adkomst for feiing og tilsyn.
- Kommentar:
Jevnlig kontroll og rensing av renner og nedløp anbefales for å sikre fri vannavrenning og hindre oppstuvning. Festemidler, skjøter og overflatebehandling bør etterses periodisk for å oppdage korrosjon, bevegelses/setningsskader eller lekkasjepunkter. Snøfangere og øvrig taksikring bør dimensjoneres og kontrolleres etter gjeldende normer.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres snøfangere på taket for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for snøras, som kan medføre personskader eller skade på eiendom.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Etasjeplanet er bygd opp av selvbærende A-takstoler/fagverksstoler, oppspent og lagt an til bærende svillesystemer på byggets langvegger. Isolerte knevegger og skråhimlinger, samt overliggende kaldloft i midtpartiet til opptrukket hanebjelke. Loftet er etablert med isolerte ytterveggskonstruksjoner i kneveggene, isolerte skråhimlinger og et mindre, luftet kaldloft i mønesonen via luftet skråhimling.
Underliggende vanntett sjikt som lettak/sutaksplater.

Etasjen disponeres som byggets 2. etasje, hvor det målbare arealet i dette planet begrenses av at skråtaket gir fri høyde på 1,90 m kun innenfor en avgrenset bredde. Kaldloftet er ikke en del av det oppvarmede volumet og er kun tilgjengelig for inspeksjon via luke i himling.

Inspeksjon oppe på kaldloftet viser at konstruksjonen er bygd opp med bla brannhemmende gipsplater i skille mellom seksjonene samt at det er lagt brannhemmende plater over to fakk/120 cm innover i kaldloftet. Konstruksjonen er utført ihht minstekravet til brannskille.

Vurdering av avvik:
• Andre avvik:
Loftsluke i himling er utført som egenkonstruert (hjemmelaget) luke med karm og luke av bord/panel i samme utførelse som øvrig himlingspanel. Luken er ikke utført som prefabrikkert, isolert loftsluke.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Luken tilfredsstiller ikke minstekravene til lufttetthet og varmeisolering for en luke mellom oppvarmet sone og kaldloft.

Kravet til lufttetthet følger av byggteknisk forskrift (TEK17) § 14-2 med veiledning, hvor det stilles krav om at bygningen skal være så tett at energibehovet ikke blir unødig høyt, og at gjennomføringer og overganger i klimaskjermen skal være utført slik at lekkasjer unngås. Videre følger kravet til varmeisolering av TEK17 § 14-3 og NS 3031, hvor luken som del av klimaskjermen skal ha en U-verdi som ikke er vesentlig dårligere enn for de tilgrensende bygningsdelene. For en enkel, uisolert eller mangelfullt isolert luke i et kaldloft vil begge kravene være brutt.

Det er ikke etablert noen form for tetting med list, pakning eller tettelist rundt karmen, og luken er utført uten tilfredsstillende isolert kjerne. Varm og fuktig inneluft vil derfor føres opp på kaldloftet gjennom utettheter ved luken. Når den fuktige inneluften møter den kalde loftskonstruksjonen, oppstår kondens på kaldt treverk, og det er nettopp denne mekanismen som over tid gir fuktskader og råte i takkonstruksjon og himling.

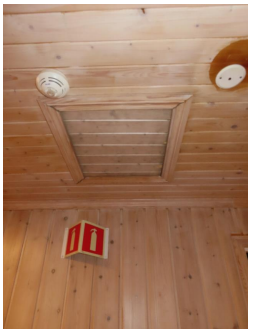
Dette er en kjent risikokonstruksjon. Utettheter i overgangen mellom oppvarmet sone og kaldloft er en av de vanligste årsakene til fuktskader i eldre hytter og boliger, nettopp fordi volumet over er kaldt og fuktavsetningen skjer skjult.

Konsekvens/tiltak:
Det bør monteres en ferdigprodusert loftsluke med tilfredsstillende U-verdi og tettelist rundt karmen, alternativt etterisoleres og tettes den eksisterende luken med tettelist og isolasjon i lukebladet. Tiltaket er enkelt og kostnadsmessig begrenset, men har stor betydning for fuktforholdene i takkonstruksjonen. Det anbefales samtidig å kontrollere kaldloftet for fuktpåvirkning ved himling over mønesonen.

Merknad: Luken er vurdert ut fra visuell besiktigelse, og utførelsen er delvis skjult bak karm og panel. Lukens faktiske tetthet er ikke målt, men manglende tettelist og manglende isolert lukeblad er konstaterbart ved besiktigelsen.



Konstruksjonen er adskilt fra tilliggende seksjon med brannhemmnde gipsplater på veggpartiet samt gipsplater lagt over to fakk innover i kaldloftskonstruksjonen - utførelsen følger minstekarev til brannskille mellom to seksjoner.



Hjemmelaget/egenprodusert luke i himling for adkomst til kaldloftet.
Merk at denne ikke tilfredsstiller kravene til tilstrekkelig tetthet og varmeisolering - tiltak med utskifting av luke må påregnes.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger/veggkonstruksjoner er oppført i tradisjonelt reis- og bindingsverk, med helisolerte konstruksjoner i henhold til byggeårets metodevalg.
Utvendige fasader med liggende dobbelfalset trekledning med fasadedetaljer, blant annet utv. omramming rundt dører og vinduer samt innkassede ytterhjørner.
- Kommentar:
Trekonstruksjonen er lukket, og det er derfor ikke mulig å vurdere tilstanden inne i veggen. Det er ikke foretatt kontroll av eventuelle loddavvik på ytter- og innervegger.
Det er registrert at utvendig kledning er montert med bakenforliggende luftesjikt.
Fasaden er visuelt inspisert fra bakkenivå der dette var tilgjengelig.

Tilstandsrapport



Bildet viser at det er montert musesikring/musebånd av stål i spalte mellom veggplate og ytterkledning - i luftesjiktet.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer som 2-lags energiglass i trerammer -dels fastkarm, dels åpningsvinduer.
Ett-greps betjeningshendel med to låsetapper, barnesikring og lufteposisjon på åpningsvinduer.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist:
1. Gjenstående arbeider med innpussing/ferdigstilling rundt vinduer i sokkelplanet.
2. Alder: Ifølge NBI 700.320 har vinduer en normal levetid før utskifting på 20 til 60 år - TG2 settes ihht alder og stand jfr. mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

• 1. Det bør utføres innpussing og ferdigstilling rundt vinduene i sokkelplanet for å sikre tilfredsstillende tetting og beskyttelse mot fukt og trekk.
Det benyttes mme metodevalg som i 1 og 2.etg, hvor vinduskarm fores ut og det legges på omramminger av bord av samme type og dimensjon (husk at det må etableres beslag som slisses inn i murverket ved denne løsningen).
2. Vurdering av levetid for 2-lags isolervinduer fra 1998.
Referanselevetiden for trevinduer er ofte satt til 25-30 år under normale bruksbetingelser, slik det beskrives i anvisninger. Dette gjelder typisk for vinduer produsert og montert etter standard praksis.
For vinduer fra 1998 er det nå gått ca. 28 år. Dette tilsvarer litt over halvparten av referanselevetiden (28/30 ≈ 0,93).
Et 2-lags isolervindu fra 1998 har passert halvparten av sin forventede levetid, men er ikke nødvendigvis forbi hele levetiden. Det er fortsatt innenfor det som regnes som normal brukstid, men tilstanden bør vurderes.

Se ovenstående beskrivelse vedr. avvik, konsekvens og tiltak.



Vinduer i kjellervegger med manglende innpussing/ferdigstilling rundt vinduer (og dører).

TG 2 Ytterdører

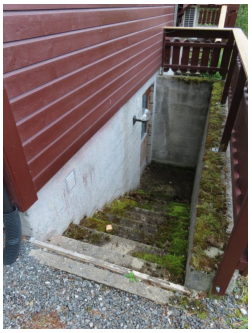
Beskrivelse

- Dør til kjeller/kjellerdsør:
Dør til kjeller som en-fløyet terrassedør med større glassfelter.
- Kommentar:
Kjellerdør i yttervegg i kjellerplan som terrassedør med større glassfelt og da med påkjenninger av regn/smeltevann ol pga ingen overliggende takfremspring el.l.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Konsekvens/tiltak
• 1. Det er gjenstående utvendig arbeid med innpussing/ferdigstilling rundt dør til kjellerplanet.
2. Det er påvist fuktaskader på kjellerdør pga manglende overliggende takfremspring.

Se ovenstående beskrivelse vedr. avvik, konsekvens og tiltak.



Dør til kjellerplanet som terrassedør med større glassfelt.
Utadslående fra vaskerommet til trapp og videre til terreng.
NB: Døren ses med fuktskader i nedre del pga ytre påkjenninger og ingen overliggende takfremspring ell.l som kan beskytte døren.
Merk også at det er gjenstående arbeider rundt døren med innpussing/innramming.
Mek også at trappen er mosegrodd og oppfuktet.

TG 1 Ytterdører - 1

Beskrivelse

- Hoveddør og verandadør:
Ytterdør og dør fra stue til veranda som helisolerte dører med trekarmer og vindusfelt i dørbladet.
(Ytterdør og verandadør som nyere og med bla industrielt overflatebehandlet).
- Kommentar:
Hoveddør og dør til veranda er plassert inne under tak og fremstår uten ytre påkjenninger.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Terrassearealer/åpent areal (TBA):
Det er samlet 43 kvm åpent areal/TBA på bygget, hvorav dette fordeler seg som følger:
- Ca 2 kvm overbygd inngangsparti.
- Ca 22 åpent/dels overbygd terrasse/verandaareal ut for stue.
Ovenstående arealer/arealer ihht definisjon åpent areal = Ca 24 kvm.

Alle konstruksjoner forutsettes bygd opp med punktfundamenter til terreng samt impregnerte materialer i hovedkonstruksjoner.
Spaltegulv samt rekkverk med panel som rekkverksbord - stolpeverk samt håndrekke i malt utførelse.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
Rekkverk målt til ca 90 cm - dagens krav er 100 cm på samtlige konstruksjoner osm ligger mer enn 50 cm over terreng.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverkshøyden bør økes til minimum 100 cm for å tilfredsstille dagens krav og ivareta sikkerheten mot fallskader.
For lav rekkverkshøyde medfører økt risiko for personskade ved fall.

Se ovenstående beskrivelse vedr. påviste avvik og konsekvens.

⚠ Utvendige trapper

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Trapp til kjeller i støpt utførelse sammen med tilliggende vegg mot terreng.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke naturlig avrenning fra trapp slik at det blir stående vann i trappenedganger.

Konsekvens/tiltak
• Manglende avrenning i trapper kan føre til vannansamlinger, med risiko for fuktskader, isdannelse og redusert sikkerhet.
• Det anbefales å etablere fall og/eller drenering slik at vann ledes bort fra trappen.

Se ovenstående beskrivelse vedr. avvik, konsekvens og tiltak.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger for øvrig med trepanel, mens himlinger i 1. etasje i hovedsak er utført med platekledning. I
2. etasje og kjeller er det i hovedsak trepanel på vegger og i himlinger.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Kjeller:
Støpte såle- og ringmurskonstruksjoner.
Støpte, armerte gulv til oppkultet byggegrube - gulv på grunn.
1.etg:
Etasjeskillet mellom kjeller og 1.etg er bygd opp som et bærende
trebjelkelag, hvilende til innvendige delevegger.
2.etg:
Etasjeskillet mellom 1 og 2.etg som del av takstolkonstruksjonen med bærende undergurt som etasjeskille.
- Kommentar:
Konstruksjonsmessig er dette kjente løsninger, og det beregnes at konstruksjonene er dimensjonert bygd opp innenfor lengde og dimensjonskrav mht. naturlige belastninger jfr. byggeårets minstekrav.

⚠ Radon

Beskrivelse

1. juli 2010 ble regelverket med hensyn til radon endret ved at grenseverdiene ble forskriftsfestet, og det ble innført spesifikke krav til radonforebyggende tiltak ved oppføring av nye bygninger.

Preaksepterte ytelser
Det er ikke påkrevet med tiltak etter annet ledd i bygning
a. som står på pilarer eller stripefundamenter som gir gjennomlufting under bygningen
b. som står i vann
c. som har godt ventilerte kryperom der ventilene har tilstrekkelig areal og plassering slik at god gjennomlufting sikres uavhengig av klimatiske forhold, for eksempel med snø opp mot grunnmuren
d. med et ventilert grunnplan som ikke har rom for varig opphold, der grunnplanet er avgrenset mot øvrige plan med betong eller annet skille med tilsvarende lufttetthet, inkludert tetthet ved gjennomføringer, sjakter, trapperom og dører.

Denne boligen er bygd i 1998 og har kjellerplan ført ned i terreng, hvor det da ikke var videre krav til tiltak.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Tilstandsrapport

Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer, da det ikke foreligger dokumentasjon på radonforebyggende tiltak. Uten måling er det usikkerhet knyttet til om innemiljøet har helseskadelige radonverdier, noe som kan medføre økt helserisiko for beboere.



Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon.
Eiendommen ligger i et område som i NVE Radon aksomhetskart er definert som "høy aktsomhetsgrad'' med større radonkonsentrasjoner registrert.

TG IU Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen utstyrt med murt elementpipe med pussede overflater.
Ingen ildsted er montert.
- Kommentar:
Manglende ildstedmontering er vurdert opp mot tidligere bruk av bygget.
Det anbefales at pipen/ene besiktiges av feiervesen før montering av event. ildsted.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Sokkel/kjellerplanet er ført opp med støpte såler og støpte gulv direkte til grunn, med murte yttervegger i pusset lettklinker. Veggene er innforet og tilleggsisolert innvendig, med overflater av trepanel.
Utvendig er det montert platonplast på muren, som drenerende og beskyttende sjikt mot terreng.

Konstruksjonstype og risiko:
Innforede og tilleggsisolerte vegger mot terreng er en risikokonstruksjon. Konstruksjonen er lukket, og tilstanden i den bakenforliggende muren og i overgangen mellom innforet vegg og yttervegg kan ikke vurderes ved visuell besiktigelse. Fukt som trenger inn i konstruksjonen har ingen tørkemulighet utover langs veggen, og et eventuelt fuktproblem vil derfor forbli skjult inntil skaden er omfattende.

Foretatte undersøkelser:
Det er foretatt hulltaking og fuktsøk i innforet vegg mot øvre langside (ved siden av delevegg inn mot vaskerom/teknisk). Det ble ikke påvist forhøyede fuktverdier, og måleinstrumentet viste 14,4 prosentpoeng.

Vurdering av resultatet:
Måleverdien ligger innenfor normalområdet og viser en tørr konstruksjon på det undersøkte punktet. Resultatet er likevel ikke uttømmende – undersøkelsen er en stikkprøve i ett punkt på én vegg, og det kan ikke utelukkes fukt i andre deler av kjellerplanet. Angitt verdi gjelder for målepunktet på befaringstidspunktet.

Merknad:
Innforede konstruksjoner defineres som risikokonstruksjon selv uten påviste avvik, jf. NS 3600 punkt A.2.5 Rom under terreng. Det anbefales at forholdet følges opp med jevnlig ettersyn, og at det ved fremtidige tiltak på kjellerplanet etableres mulighet for å kontrollere den bakenforliggende muren.

Vurdering av avvik:
• Om risikokonstruksjon:
Selv med tørt resultat vil tilstandsgraden bli satt til TG2, nettopp fordi konstruksjonen er lukket. Det er selve konstruksjonsprinsippet som utløser graden, ikke måleresultatet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Konstruksjonen bør følges opp med jevnlig ettersyn og periodiske fuktmålinger for å avdekke eventuelle skjulte fuktproblemer.
Konsekvensen av denne typen risikokonstruksjon er økt fare for skjulte fuktskader, som kan utvikle seg over tid uten synlige symptomer.
Ved fremtidige tiltak bør det etableres mulighet for inspeksjon av bakenforliggende mur.
Se også ovenstående merknad.

Se ovenstående beskrivelse vedr. avvik, konsekvens og tiltak.



Fuktsøk fukt i innforet vegg i kjeller mot ovenforliggende terreng.
Naturlige utslag - ingen forhøyede fuktverdier registrert.



Stikkprøve - fuktsøk på ett av soverommene.
Ingen påviste forhøyede fuktverdier.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp mellom etasjeplanene er bygd/tilpasset som del av innredningen, og er etablert som en interntrapp ihht forskriftskravene.



Interntrapp mellom etasjeplanene.

TG IU Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Generelt:
Andre forhold som ikke er knyttet til byggets tekniske oppbygging, men som kan ha betydning for bruk, inneklima og helse.

Skadedyr I bygninger på landet og i fritidseiendommer med naturterreng rundt er det vanlig at det forekommer dyr og insekter i eller under konstruksjonene. Klassiske skadedyr i tilknytning til slike bygg er mus, rotter, snegler, maur og skjeggkre i fuktige miljøer og borebiller i gammelt treverk. Forekomsten er normalt enklest å håndtere der det ikke finnes foringsplasser eller oppholdssteder, og vanskeligst der det finnes sprekker i overgangen mot grunnen, hull i kledning eller utildekket terreng under bygget.

Vurderingen av skadedyr skal ikke forstås som en skadedyrkontroll. Det utføres ingen undersøkelser med sikte på å avdekke eller kartlegge skadedyr og gnagere, og det anses ikke som en del av den bygningssakkyndiges ansvar.

Mus og gnagere Mus søker inn og får tilgang der det finnes sprekker og åpninger i overgangen mellom bygning og terreng, i overgangen mellom kledning og grunnmur, ved gjennomføringer i vegger og gjennom ventilasjonsåpninger og luftegitter hvor disse ikke er tettet tilstrekkelig. Mus og andre gnagere søker ofte til varme rom om vinteren og kan etablere seg i isolasjonsmateriale, i kryperom og på kaldloft hvor de er lite synlige.

Forekomst av mus eller annen gnageraktivitet er regulert som et aktivitets- og tiltakspunkt for eier, jf. at det er eiers ansvar å holde bygningen avskjermet mot slik tilgang. Det påpekes videre at gnagere kan skade elektriske kabler og isolasjon, og at dette kan utgjøre en brannrisiko dersom det ikke fanges opp

Forebyggende tiltak:
Tette sprekker og åpninger i overgangen mellom vegg og terreng, samt ved gjennomføringer.
Kontrollere og tette foringsplasser i forbindelse med planter, terrasse, vedlagring og avfall.
Holde terrenget under bygget og i kryperom fritt for organisk materiale.
Sikre at ytterdører, luke i himling og vinduer i kjeller/loft slutter tett.
Sette ut feller eller benytte egnede tiltak ved påvist aktivitet.
Kontrollere konstruksjoner hvor fukt kan gi grobunn for insekter og for forhold som trekker til seg skadedyr.
Merknad Forekomst av muselort eller annen sporaktivitet i lukkede konstruksjoner, kryperom eller på kaldloft må påregnes i bygninger i slike omgivelser og anses normalt ikke som et avvik i seg selv. Det gjøres likevel oppmerksom på at slik aktivitet vil anslå og forurense isolasjonsmateriale og danne smitte- og luktforhold dersom den pågår over tid. Det bør derfor etterses ved jevnlige inspeksjoner av skjulte rom, og tiltak bør iverksettes dersom det påvises aktivitet.

TG 3 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Teknisk rom/vaskerom kjeller:
Det er i kjellerplanet etablert ett rom som kombinert rom med tekniske installasjoner, -vanninntak med stoppekran samt vannmåler. Varmtvannsbereder samt vann og avløpsuttak for vaskemaskin og vegghengt rustfritt vaskekar.
- Kommentar:
Tidligere er rommet også benyttet som bad, hvor det er etablert gulvmontert toalett samt egen dusjnisje.
Dusjnisjen er ikke i bruk, hvor vanntilførsel er stengt/plugget.
Det er 2 stk sluk i gulvet - ett i dusjnisje og ett på gulv foran vaskekar/bereder som sikringssluk for event. utilsiktet vannutstrømming fra tekniske installasjoner.
Rommet er ventilert via 2 stk klaffeventiler i yttervegg.

Vurdering av avvik:
• Avvik:

Konsekvens/tiltak
• Rommet er etablert før år 2000, og vil av den grunn få strengeste tilstandsgrad ihht alder - TG3.
Tilstandsgraden henviser til øvrige vurderinger i rom med vanninstallasjoner (begge bad).

Se ovenstående.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

- Aktuell byggeforskrift:
Bad/våtrommet er fra byggeår (1998) og ligger inn under aktuelle byggeforskrift/tekniske forskrifter i perioden 1997/2010 med de gitte krav som er satt vedr. fallforhold, krav til vannsikre konstruksjoner mm.
NB: Merk at vurderingen av baderommet i tillegg til byggeårets krav også utføres etter dagens regelverk mht fallforhold, sluk, tetthet mm.

- Dokumentasjon:
Ingen utførelsesdokumentasjon tilgjengelig/fremlagt.

Våtrommet er bygd opp med gulv med belegg til gulv lagt med sokkeloppkant til vegger samt baderomstapet til vegg som overlappende til belegget.
Trepanel i himlinger.

Sanitært utstyr med frittstående dusjkabinett, gulvmontert toalett samt servantskap med porselensservant med ett-greps blandebatteri. Veggspeil med overliggende belysning samt sideskap.

Ventilert via sentralavtrekksvifte plassert oppe på kaldloftet.
Panelovn.

Fallforhold:
Det er målt ca 5 mm høydeforskjell/fall på gulvet fra høyeste punkt på gulv ved dør/under dørterskel til gulv foran dusjkabinett.
Dørterskel som forhøyet og fungerer som flomsikring jfr. event, utilsiktet vannutstrømming fra vanninstallasjoner utenfor dusjkabinett.

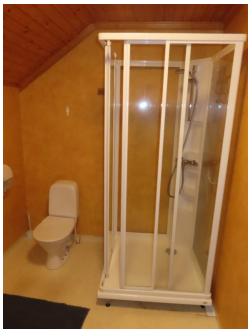
Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
• Rommet kan benyttes som det står, men det gjøres oppmerksom på at forandring i bruk kan medføre skjulte feil og mangler.
• Rommet fremstår og ses å ivareta sine funksjoner, men er ihht alder og byggemetode ansett og definert som forbi lengste teoretiske levetid jfr. levetidstabeller og vil da være ett naturlig renoveringsobjekt.
Byggeårets metodevalg på de forskjellige konstruksjoner anses som usikre jfr. de krav der det forventes fuktsikre gulv og veggarealer i våte soner mm.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.
Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Del av bad.
Frittstående dusjkabinett og gulvmontert toalett som sanitære installasjoner.
Gulvbelegg til gulv med sokkeloppkant.
Våtromstapet til vegger.



Del av bad.
Servantskap med speil og høyskap.



Forhøyet terskel ut mot gang som fungerer som flomsikring med tillegg av fallforholdene til sluk.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking og fuktsøk i vegg inne i gang, hvor dette sjikter til dusjnisjen.
Ingen påviste avvik - ingen forhøyede fuktverdier å registrere.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

- Aktuell byggeforskrift:
Bad/våtrommet er fra byggeår (1998) og ligger inn under aktuelle byggeforskrift/tekniske forskrifter i perioden 1997/2010 med de gitte krav som er satt

vedr. fallforhold, krav til vannsikre konstruksjoner mm.
NB: Merk at vurderingen av baderommet i tillegg til byggeårets krav også utføres etter dagens regelverk mht fallforhold, sluk, tetthet mm.

- Dokumentasjon:
Ingen utførelsesdokumentasjon tilgjengelig/fremlagt.

Våtrommet er bygd opp med gulv med belegg til gulv lagt med sokkeloppkant til vegger samt baderomstapet til vegg som overlappende til belegget.
Trepanel i himlinger.

Sanitært utstyr med frittstående dusjkabinett, gulvmontert toalett samt servantskap med porselensservant med ett-greps blandebatteri. Veggspeil med overliggende belysning samt sideskap.

Ventilert via sentralavtrekksvifte plassert oppe på kaldloftet.
Panelovn.

Fallforhold:
Det er målt ca 5 mm høydeforskjell/fall på gulvet fra høyeste punkt på gulv ved dør/under dørterskel til gulv foran dusjkabinett.
Dørterskel som forhøyet og fungerer som flomsikring jfr. event, utilsiktet vannutstrømming fra vanninstallasjoner utenfor dusjkabinett.

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

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
• Rommet kan benyttes som det står, men det gjøres oppmerksom på at forandring i bruk kan medføre skjulte feil og mangler.
• Rommet fremstår og ses å ivareta sine funksjoner, men er ihht alder og byggemetode ansett og definert som forbi lengste teoretiske levetid jfr. levetidstabeller og vil da være ett naturlig renoveringsobjekt.
Byggeårets metodevalg på de forskjellige konstruksjoner anses som usikre jfr. de krav der det forventes fuktsikre gulv og veggarealer i våte soner mm.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

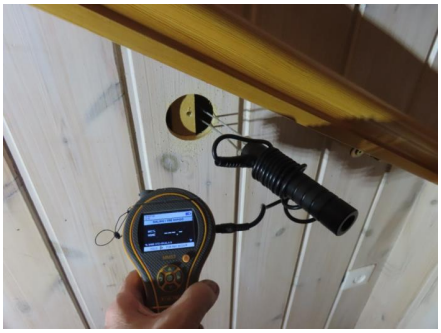
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking og fuktsøk i vegg inne i trappegang, hvor dette sjikter til dusjnisjen.
Ingen påviste avvik - ingen forhøyede fuktverdier å registrere.



Fuktsøk mot våtrom - Naturlige utslag - ingen forhøyede fuktverdier registrert.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Kjøkken i naturlig tilknytning/åpen løsning til stue og spisestue med kjøkkeninnredning fra byggeår.
Innredningen er holdt med folierte skrog samt malte og profilerte fronter, laminat benkeplate.
Vaskebeslag med to kummer og ett-greps blandebatteri med lav tappetut.
Frittstående hvitevarer - komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.
- Kommentar:
Ingen påviste avvik eller skader, ingen påviste vannutstrømminger eller uønsket fukt i skapseksjoner med vanninstallasjoner.

Vurdering av avvik:
• Kjøkken fremstår med naturlige renoveringsbehov jfr. alder.

Konsekvens/tiltak
• Det settes ikke opp noe kostnadsestimat på en event. utskfting/utbedring av de påviste avvik, da dette ses på som del av ett lengre livsløp og ett naturlig utbedringspunkt ihht alder.
Det er i teknisk beregning foretatt ett trekk for slit og elde.

Se ovenstående.



Kjøkken i åpen løsning til oppholdsrommet.



Fuktsøk på gulv foran benkeskap og oppvaskmaskin - ingen påviste forhøyede fuktverdier.



Fuktsøk i benkeskap - ingen påviste forhøyede fuktverdier.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Besiktigelse viste avtrekksslange ført ut gjennom himling og tilknyttet avkast.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

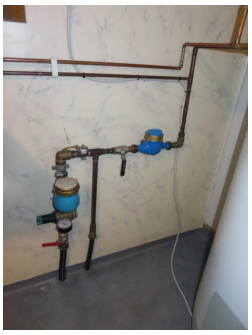
Vanninntak ført inn på teknisk rom/vaskerom til hovedstoppekran samt trykksatte rørføringer med fordelinger ut til de respektive tappepunkter.
Alle trykksatte rørføringer er holdt i loddet kobber/kobberstrekk.
Vannmåler.
Gulv i teknisk rom/vaskerommet med sluk.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Anlegget/vannledningene er fra byggeåret og anses ut fra dette å være forbi over halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Vannledningene nærmer seg forventet levetidsslutt, og det anbefales å vurdere utskiftning eller oppgradering for å redusere risikoen for lekkasjer og vannskader.
Eldre røranlegg har økt sannsynlighet for plutselige skader, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og følgeskader på bygningen.

Se ovenstående beskrivelse vedr. avvik, konsekvens og tiltak.



Vanninntak med stoppekran og vannmåler - trykksatte kobberstrekk til tappepunkter.
2 stk vannmålere - hvorav det antas 1 stk som undermåler til naboleilighet (IKKe opplyst - kun antatt). Det anbefales å klargjøre dette forholdet.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det opplyses om avløpsrør i PVC tilknyttet offentlig avløpsanlegg.
- Kommentar:
Avløpsrør er synlig i kjellerplan med stakeluke, ført videre til nedstøpte rør i platefundamenter samt som nedgravde, og uten mulighet for videre besiktigelse.
Tilstandsgrad gitt ihht alder.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilering med åpningsbare samt spalteventiler i vinduer.
Mekanisk avtrekk på begge våtrom samt ventilering fra kjøkken med vifte.

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er installert luft□til□luft varmepumpe som hoved□ eller tilleggsoppvarming i boligen.
Anlegget består av utvendig kompressor□/kondenseringsenhet og innedel montert på vegg i oppholdsrommet.
Systemet leverer varme ved varmeoverføring fra uteluft til inneluft og kan også benyttes til kjøling om sommeren.
Strømtilførsel og kondensavløp er etablert i henhold til normal installasjonspraksis.
Varmepumpen opplyses eldre enn 7 år - forbi mer enn halvparten av sin levetid.
- Kommentar:
Anlegget fremstod i drift ved befaring, og det ble registrert normal funksjon og luftstrøm fra innedel.
Ingen unormal støy, vibrasjoner eller ising ble observert.
Det er ikke mottatt dokumentasjon på service eller filterbytte.
Levetiden for en luft□til□luft varmepumpe er normalt 10–15 år, avhengig av drift og vedlikehold.
Dersom anlegget er eldre enn dette, må redusert effekt og mulige driftsavvik påregnes.

Vurdering av avvik:
• Luft-til-luft varmepumpe har nådd en alder som gjør at den har en usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales at varmepumpen vurderes av fagperson for å avdekke eventuelle feil eller behov for reparasjon. Konsekvensen av usikker fremtidig funksjon er risiko for redusert oppvarming, dårligere inneklima og økte energikostnader dersom varmepumpen svikter.

Se ovenstående beskrivelse med konsekvens og tiltak.

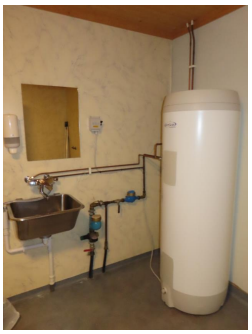


Luft til luft varmepumpe.
Eldre modell (over 7 år).

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Nyere 300 liters varmtvannsbereder i teknisk rom i kjeller.



Bereder på teknisk rom i kjeller.

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

230 Volts elektrisk anlegg fra byggeår.
230/3-faset inntakssikringer - automatsikringer - jordfeilbryter. Ingen kjente påbud.
- Kommentar:
Det anbefales på generelt grunnlag at det foretas en teknisk gjennomgang av anlegget.

Vurdering av avvik:

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Se ovenstående.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slokningsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange.

Det er påvist etablert slukkeutstyr og røykvarsler.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det foreligger ikke nøyaktig dokumentasjon på hvordan byggegrunnen under huset/bygget er utført, men ut fra vanlige byggemetoder på byggetidspunktet forutsettes det å være utført masseutskiftinger med tilførsel av drenerende pukk- og kultmasser til fast grunn jfr. at bygget fremstår å stå stabilt.

Tilstandsgrad:
Tilstandsgrad er ikke vurdert da det ikke er foretatt grunnundersøkelser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringssystemet antas utført som tradisjonell løsning fra byggeåret, med et drenerende sjikt under og omkring boligens konstruksjoner mot grunnen. Det forutsettes at drensledninger er lagt i bunn av sålefundamentene, alternativt noe lavere enn fundamentets underkant, og fungerer som nødoverløp for vann som trenger ned i drensmassene.
Drensrørene antas lagt med fall i henhold til anbefalte retningslinjer, slik at inntrengende vann føres bort fra bygningen.

Ved visuell kontroll ble det ikke observert synlige drenskomponenter over bakkenivå, med unntak av noe synlig grunnmursplast (Platonplast) stedvis.
For øvrige deler av bygningen antas eventuell grunnmursplast eller membran å være beliggende under terrengnivå.

Det bemerkes at en fullstendig vurdering av dreneringssystemets tilstand ikke kan utføres uten videre undersøkelser.
For sikker tilstandsvurdering anbefales kamerainspeksjon av drensledninger eller eventuell utvendig oppgraving ved mistanke om svikt eller lekkasje.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring og drenering har nådd en alder som gjør at den har usikker fremtidig funksjon.

• Det er påvist at platonpappen/fuktsikringspappen er montert uten anbefalt avdekningslist samt at platonpappen delvis er avsluttet under terreng

Konsekvens/tiltak

• Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.

• Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon i henhold til dagens krav.

• Det bør monteres avdekningslist på platonpappen for å hindre at vann og fukt trenger inn bak fuktsikringen.
Platonpappen bør også føres opp til over terreng for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fuktinntrengning.
Konsekvensen av manglende avdekningslist og at platonpappen er avsluttet under terreng, er økt risiko for fuktskader i grunnmur og tilstøtende konstruksjoner.

Se ovenstående beskrivelse vedr. avvik, konsekvens og tiltak.

Tilstandsrapport

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Byggegruben er utgravd ned til fast grunn, og fundamenteringen er ført ned og inn i terrenget mot fast underlag.

Fundamenteringen består av støpte sålefundamenter med tilhørende sålesystemer, og støpte gulv til grunn. Ytterveggene mot terreng er ført opp i pusset lettklinker/lecablokk, med pussede overflater utvendig. Innvendig er veggene innforet og tilleggsisolert, med overflater av trepanel.

Vurdering:
At gruben er utgravd ned til fast grunn og fundamentene ført ned i terrenget er et godt utgangspunkt, og det er den utførelsen som skal til for å unngå setningsskader. Det er ikke påvist setningsskader eller avvik ved fundamentsystemene.

Merknad:
Veggene mot terreng er innforet og tilleggsisolert innvendig. Dette er en lukket konstruksjon, og tilstanden i den bakenforliggende muren og i overgangen mellom innforet vegg og yttervegg kan ikke vurderes ved visuell besiktigelse. Se nærmere vurdering under Sokkel/kjellerplan.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er opparbeidet og tilrettelagt for påstående bebyggelse med definerte grenselinjer i henhold til kart.
Det er en naturlig kolle i terrenget hvor bygget er plassert.
Tomten ligger i hellende terreng, og grunnforholdene vurderes til å bestå av morenemasser og dels sandgrunn.
Tilkomst til tomten skjer via stikkvei inn fra tilkomstveien i feltet.
Det er gruset adkomstvei samt gruset tomteareal foran bygningen, som også benyttes som parkeringsareal.
Tomtearealet er dels opparbeidet med blant annet noe grøntarealer, dels naturtomt.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Eiendommen er tilknyttet offentlige vann og avløpsledninger, hvorav disse ligger i grøft inn mot eiendommen og ikke lar seg inspisere.
- Kommentar:
Tilstandsgrad er gitt ihht alder.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
Rekkverk målt til ca 90 cm - dagens krav er 100 cm på samtlige konstruksjoner osm ligger mer enn 50 cm over terreng.

• Det er ikke naturlig avrenning fra trapp slik at det blir stående vann i trappenedganger.

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

• Avvik:

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverkshøyden bør økes til minimum 100 cm for å tilfredsstille dagens krav og ivareta sikkerheten mot fallskader.
For lav rekkverkshøyde medfører økt risiko for personskade ved fall.

Tilstandsrapport

• Manglende avrenning i trapper kan føre til vannansamlinger, med risiko for fuktskader, isdannelse og redusert sikkerhet.

• Det anbefales å etablere fall og/eller drenering slik at vann ledes bort fra trappen.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Rommet er etablert før år 2000, og vil av den grunn få strengeste tilstandsgrad ihht alder - TG3.
Tilstandsgraden henviser til øvrige vurderinger i rom med vanninstallasjoner (begge bad).

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Rom for biloppstilling.
Lagerrom.

Byggeår
1998

Kommentar
Antatt byggeår.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Dobbelgarasje på 36 kvm brutto grunnflate - 33 kvm bruksareal, oppført i samme fasademessige stil som boligen med liggende kledning samt steintekket saltak.
Støpte ringmursfundamneter til fast grunn.
Gruset i garasjerommet.
Uisolerte konstruksjoner.
Ett rom for biloppstilling/2 stk biloppstillingsplasser.
Innlagt strøm for lys og tekniske uttak/motorvarmer mm.

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



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

207 m²/207 m²

Tomannsbolig: Trapperom, Gang, 6 Soverom, 2 Bad, Kott, Vindfang, 2 Hall m/trapp, Kjøkken, Stue, Spisestue, Teknisk rom, Lagerrom

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 33 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 950 000

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 3 900 000

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	**2 950 000**
Konklusjon markedsverdi	**2 950 000**

Markedsvurdering
Dagens normale salgsverdi er satt noe under eiendommens tekniske verdi. Differansen her fremkommer ved at det er foretatt et skjønnsmessig trekk i eiendommens beregnede tekniske verdi. Den sum som da blir lagt til grunn som 'Dagens normale salgsverdi' er da en verdi som skal gjenspeile dagens marked samt en vurdering av denne eiendommen spesielt, vurdert etter beste skjønn samt størrelse, standard og beliggenhet jfr. erfaringsmessige forhold opp mot dagens marked.

Teknisk verdi er beregnet i programmet Byggekost.no.
Markedsverdi er blant annet beregnet i Eiendomsverdi.no.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Sørregarlivegen 24D ,2900 FAGERNES 70 m² 2005 2 sov		2 590 000	**2 500 000**		2 500 000	**35 714**
2	Sørregarlivegen 24D ,2900 FAGERNES 70 m² 2005 2 sov	05-09-2023	2 590 000	**2 400 000**		2 400 000	**34 286**
3	Sørregarlivegen 24C ,2900 FAGERNES 71 m² 2006 3 sov			**2 200 000**		2 200 000	**30 986**
4	Sørregarlivegen 24C ,2900 FAGERNES 71 m² 2006 3 sov	15-01-2020	1 950 000	**2 050 000**		2 050 000	**28 873**
5	Sørregarlivegen 24C ,2900 FAGERNES 71 m² 2006 3 sov	23-10-2018	1 900 000	**1 900 000**		1 900 000	**26 761**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg
Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Stipulerte årlige driftskostnader: - Forsikring. - Vedlikehold. - Offentlige avgifter. - Vei mm.	Kr.		34 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**34 000**

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 170 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.		**3 400 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		280 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	60 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**220 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**3 620 000**

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.		200 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+	100 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**300 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**3 900 000**

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

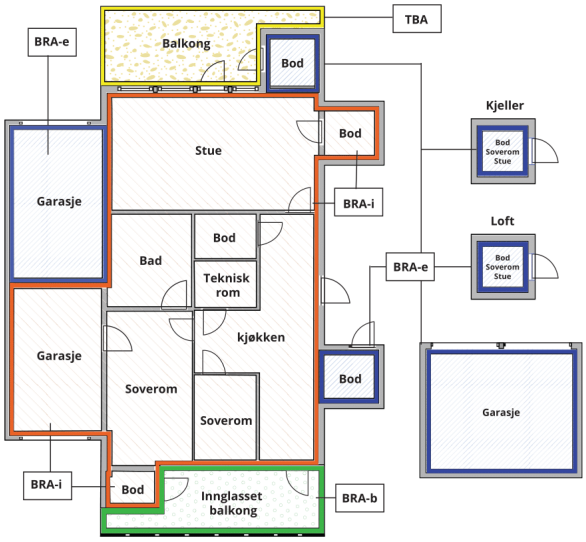
Hva er måleverdig areal?

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 opptas av yttervegger.





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
2. Etasje	60			60		10	70
1. Etasje	77			77	24		77
Kjeller	70			70			70
SUM	**207**				**24**	**10**	**217**
SUM BRA	**207**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Trapperom, gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad, kott		
1. Etasje	Vindfang, hall m/trapp, bad, kjøkken, stue, spisestue, soverom		
Kjeller	Teknisk rom/vaskerom, hall m/trapp, soverom 1, soverom 2, lagerrom		

Kommentar

Arealberegningen er foretatt ut fra mål hentet på stedet av takstmann samt innhentede tegninger og arealer ihht eiendomsmaterikkel.
Arealopplysninger er gitt i samsvar med bruken av rommene på befaringsdagen.

- 2.etg:
Etasjen har at innvendig målt gulvareal på ca 70 kvm, og har en største innvendige takhøyde på over 1,9 meter i midtpartiet av rommene.
Utover dette er det skråhimlinger ned mot knevegger på begge sider av rommet.
Skråhimlingene strekker seg ned og forbi nedre målegrense jfr. måleregler.
- Det skal ved skråtak lavere enn 190 cm medtas areal målt horisontalt 60 cm inn fra den linjen der høyden er 190 cm.
Ut fra ovenstående vil det da bli foretatt et trekk i gulvarealet som ikke vises i arealberegningen, men som uansett legges inn i verdiansettelsen av bygget.
Loftsetasjen får da et beregnet innvendig, målbart bruksareal på ca 60 kvm jfr. gjeldende måleregler på takseringstidspunktet.

Dette gir ihht ovenstående 10 kvm ikke målbart areal, hvor dette legges inn under ALH for å vise samlet areal.
NB: Merk at arealet i denne boligens 2.etg er vanskelig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner med bla skråhimlinger.
Arealet er av denne grunn fastsatt med disse forutsetningene.

- Terrassearealer/åpent areal (TBA):
Det er samlet 24 kvm åpent areal/TBA på bygget, hvorav dette fordeler seg som følger:
- Ca 2 kvm overbygd inngangsparti.
- Ca 22 kvm åpent/dels overbygd terrasse/verandaareal ut for stue.
Ovenstående arealer/arealer ihht definisjon åpent areal = Ca 24 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Tegninger hentet ut fra kommunale saksarkiver av takstmann.
Det ses avvik på tegninger, -ved at det i kjelleplanet er etablert gang samt 2 stk soverom i arealet som på tegninger er definert som hobbyrom.
Disse tiltakene med omdisponering av kjellerplanet forutsettes omsøkt og godkjent i kommunen, jfr. omdisponering av arealer.
Det ses etablert rømningsveri via vinduer på begge disse soverommene i kjeller samt at minstekravet til rømning fra planet også er ivaretatt av egen dør til trapp som leder til terreng.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Se ovenstående kommentar vedr. omdisponering av kjellerplanet fra hobbyrom til rom for opphold.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		33		33	
SUM		**33**			
SUM BRA	**33**				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealberegningen er foretatt ut fra mål hentet på stedet av takstmann.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Takstkontoret Valdres AS
Jernbanevegen 17 A
2900 FAGERNES

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.10.2026	Gudbrand Sælid	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3451 NORD-AURDAL	85	420		0	1015 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Månovegen 13 C

Hjemmelshaver
Valdres Folkehøgskule AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har adresse Månovegen 13CB, -og er del av to-mannsbolig beliggende i et område med etablert gårds- og boligbebyggelse.
Ca 5 min kjøretid til lokalbutikk.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate - privat stikkvei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten måler ihht eiendomsregisteret 1015 kvm, og er oppført som ett selveiet areal - som ytre del av ett større tun, hvor Månovegen 13B har rett til å kjøre over denne tomten.
Tomten fremstår som etablert og tilrettelagt for påstående bebyggelse med gruset adkomstvei og tun.
Noe grøntarealer samt naturtomt med stedlig vegetasjon og ligger grensende inntil friarealer samt bebygde tomter på en av eiendommens sider.
Forøvrig ligger den på en naturlig kolle i terrenget, og fremstår som en tilrettelagt eiendom.
Definerte grenselinjer ihht uthentet kartgrunnlag.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke kjent/opplyst om andre forhold enn det som er opplyst av eier og som er beskrevet i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at det ikke er innhentet grunnboksutskrift for eiendommen og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger		Tegninger innhentet fra kommunale saksarkiver av takstmann	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.10.2026	
2	29.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*