

Tilstandsrapport

KOE
KONSULTING



Enebolig



Kråkebergvegen 23, 5314
KJERRGARDEN



ASKØY kommune



gnr. 31, bnr. 106

Sum areal alle bygg: BRA: 218 m² BRA-i: 156 m²



Befaringsdato: 22.06.2026

Rapportdato: 17.08.2026

Oppdragsnr.: 21675-1752

Eiendomsverdi ref nr: US1981

Foretak: KOE Konsulting AS



KOE
KONSULTING

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

KOE KONSULTING AS

KOE ble etablert i 2024 av to takstingeniører med lang fartstid i bransjen. Sammen har de over 10 års erfaring fra taksering, etter å ha drevet egne selskaper. Eiere har solid faglig bakgrunn som fagtekniker, byggmester og takstingeniør, og mer enn 20 års samlet erfaring fra byggebransjen – blant annet som tømrer, byggeleder og prosjektleder.

Vi tilbyr et bredt spekter av tjenester innen bolig, bygg og eiendom:

- Tilstandsrapporter.
- Verditakster.
- Skade- og reklamasjonsrapporter.
- Arealmålinger.
- Prosjekt- og byggeledelse.
- Uavhengig kontroll.
- Byggoppdrag.
- Rådgivning

KOE kombinerer fagkunnskap og erfaring for å levere kvalitet og trygghet i hvert oppdrag.

FORUTSETNINGER FOR DENNE RAPPORTEN

Relevante opplysninger vedr. Dette er angitt i siste del av tilstandsrapporten.

Det er svært viktig å også sette seg inn i disse opplysninger og rapportens omfang.

Rapportansvarlig



Erik Abelsen

Uavhengig Takstingeniør

ea@koekonsulting.no

992 31 782



ØNITO

KOE
KONSULTING

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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

OBJEKT

Enebolig.
Oppført 1973.
Innredet over 2 etasjer.
Tilhørende garasje på egen eiendom.

BESKRIVELSE - BYGNINGSMASSE

Grunn- og grunnmur
Grunnmur av lecablokker.
Gulv mot grunn av støpt betong.

Yttervegger

Yttervegger av tre konstruksjoner.
Utvendig bekledd med trekledning.

Takkonstruksjon

Saltak takkonstruksjon av tre som er utvendig teknet med betong takstein.

Etasjeskille

Bygningen har etasjeskille av antatt trebjelkelag.

BESKRIVELSE - INNVENDIGE FORHOLD

Overflater

Gulvene er bekledd med:
- Laminat, parkett og flis.
Veggene er bekledd med:
- MDF-panel og malte slette flater.
Takene er bekledd med:
- Malte slette flater, himlingsplater og malt strie.

1.Etasje

-Stue/Kjøkken (51 kvm).
-Gang (5,1 kvm).
-Bad (5,1 kvm).
-Soverom (11,5 kvm).
-Soverom 2 (9,1 kvm).
-Innglasset vinterhage (21 kvm).

U.Etasje

-Entre /hall m/trapp (18,3 kvm).
-Bod (2,3 kvm).
-Kjellerstue (21 kvm).
-Soverom (6,9 kvm).
-Vaskerom / gang (9,4 kvm).
-Bad (5,7 kvm).
-Sportsbod(5,3 kvm).

Våtrom:

Vaskerom U.Etasje.
Fliser på gulv, vegger har MDF-plater og himling har malte himlingsplater.
Varmekabler i gulv.
Vaskerommet er innredet med:
-Innredning med slette fronter, benkeplate av laminat med nedfelt vask av stål.

-Opplegg for vaskemaskin.

Bad U.Etasje.

Badet er helfliset og har himlingsplater i tak.
Varmekabler i gulv.
Badet er innredet med:
-Baderomsinnredning med nedfelt servant, toalett og dusjhjørne.

Bad 1.Etasje.

Badet er helfliset og har en slett malt himling.
Varmekabler i gulv.
Badet er innredet med:
-Baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusjhjørne.

Kjøkken:

Kjøkken 1.Etasje.
Laminat på gulv, slette malte vegger og himling.
Kjøkkeninnredning fra IKEA med slette fronter og heltre benkeplate med nedfelt vask av stål.
Integrerte hvitevarer:
-Stekeovn.
-Platetopp.
-Ventilator.
-Oppvaskmaskin.
-Kjøøl/fryseskap.

Oppvarming

Oppvarming via elektrisitet og vedfyring:
- Luft til luftvarmepumpe i entre og trappeoppgang.
- Vedovn i U.Etasje.
- Varme i gulv i U.Etasje.
- Varme i gulv på våtrom.

Tekniske installasjoner

Vannrør av rør i rør og kobber.
Avløpsrør av plast.
Sikringsskap med automatsikringer.
Hovedsikring på 50 ampere.
120 liters varmtvannstank fra 2016.

For fullstendig gjennomgang av boligens tilstand så henvises det til konstruksjoner og rapporten forøvrig.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

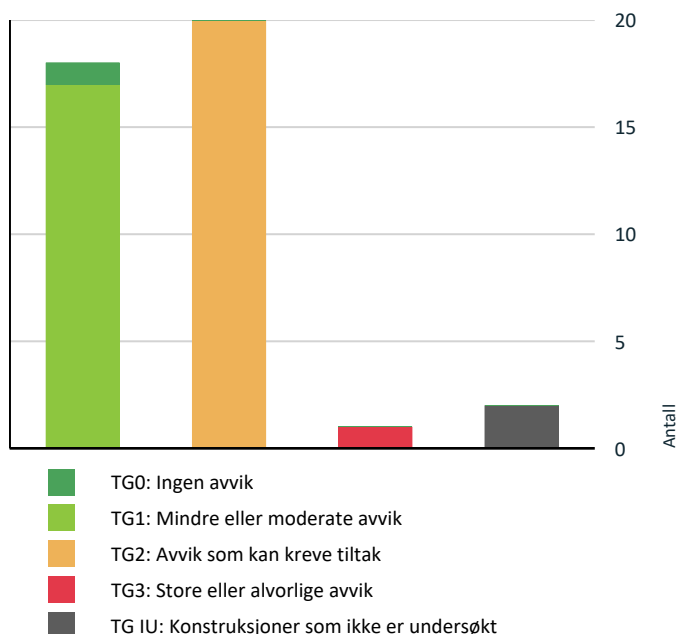
Enebolig

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

Tegninger er kontrollert. Kjellerstue er opprinnelig en garasje og bad er etablert i deler av tidligere bod/garderobe, det er ikke søkt om bruksendring for dette. Ellers er det gjort mindre endringer som: vaskerom og gang er slått sammen i ett rom, samt etablert åpen stue/kjøkken løsning.

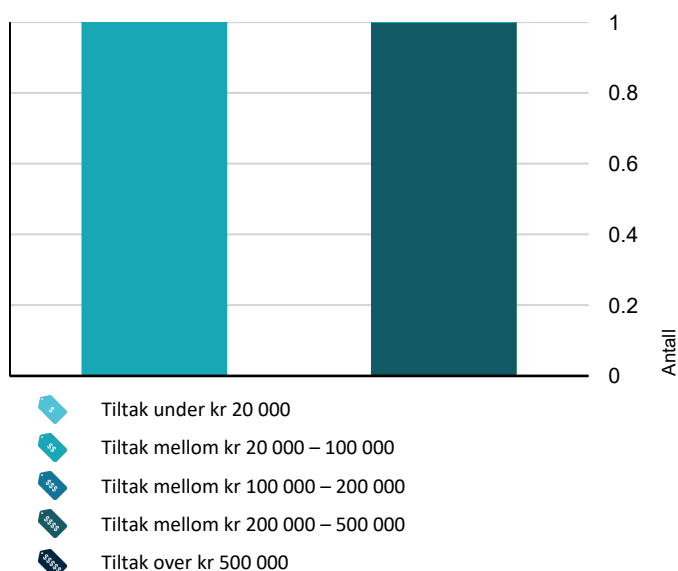
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Underetasje > Bad > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

[Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

! Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

! Utvendig > Ytterdører

[Gå til side](#)

! Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom

[Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

[Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger [Gå til side](#)

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1973

Kommentar

Eiendomsverdi.no

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er utvendig tekket med betongstein.

Eier informerer om at yttertaket ble skiftet i ca 2015.

Utførende er ikke opplyst.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførende arbeid i 2015, eier informerer om at yttertaket ble skiftet i egen regi med hjelp og kontroll fra byggmester. Manglende dokumentasjon på arbeid medfører en økt risiko for at skjulte feil eller mangler kan forekomme. Det ble ved befaring registrert en lekkasje rundt pipeløp, denne lekkasjen er utbedret i regi av forsikring.

Taktekking er ikke fullstendig undersøkt i denne rapporten da en evt. kontroll vil kreve sikringstiltak som stillas, lift e.l. Tilstandsgrad blir satt på bakgrunn av alder og visuell besiktelse fra bakkenivå.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:

- Normal tid før omlegging av tegltakstein er 30 - 60 år.
- Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.
- Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år.
- Normal tid før omlegging av stålplater med plastbelegg er 30 - 50 år.
- Normal tid før omlegging av takfolie, mekanisk festet er 15 - 35 år.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak tak konstruksjon av tre som er utvendig tekket.

Takkonstruksjon fra byggeår.

MRK:

Takkonstruksjonen er oppført etter datidens byggeskikk. Løsninger og isolasjonsnivå kan avvike fra dagens standard.

Vurdering av avvik:

- Eldre loftskonstruksjon, stedvis synlig isolasjon, noe som reduserer isoleringseffekt.

Konsekvens/tiltak

- Åpen isolasjon anbefales at dekkes for å unngå trekk i isolasjonen.

Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger av isolerte trekonstruksjoner.

Utvendige fasader er bekledd med trekledning.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:

- Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.
- Normal tid før utskifting av aluminiumsplater er 30 - 50 år.
- Normal tid før omfuging av puss er 20 - 60 år.
- Normal tid før slemming av mur / forblending med slemming er 20 - 40 år.

Tilstandsrapport

Det gjøres oppmerksom på at selve veggkonstruksjonen ikke er undersøkt, da det krever større inngrep, noe som ikke blir utført ved tilstandsrapport ved boligsalg. Yttervegger er av eldre dato og det må forventes at oppbyggingen kan ha avvik.

Vurdering av avvik:

- Yttervegger mot nord og øst er av eldre type og har noe slitasje i form av oppsprukket trevirke. Det er ikke registrert bruk av musebånd. Det er registrert at lufting er stengt v/balkong på vestvegg, vegger er likevel luftet i kister under, men noe redusert.

Konsekvens/tiltak

- Eier informerer om at yttervegger er malt i 2026, normalt videre vedlikehold må utføres for å forlenge levetid. Musebørst anbefales at etableres.
- Det gjøres oppmerksom på at redusert lufting medfører at konstruksjonen bruker lengre tid på å tørke ut, noe som medfører økt slitasje.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags isolerglass i trekarmer.

Datert:

-2008.

-1971.

Eier informerer om at vindu er smurt og juster for bedre vandring, ved befaring var enkelte vindu treg å åpne/lukke, eier informerer om at det er utbedret.

Vinduer med 3-lags isolerglass i PVC-karmer.

Datert:

-2015.

Fremstår i ok stand med normal bruksslitasje.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:

- Normal tid før kontroll og justering av dører/vinduer er 2 - 8 år.
- Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
- Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år

Vurdering av avvik:

- Eldre vindu har slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Eldre vindu fra 70-tallet har redusert restlevetid og må forventes at kan måtte skiftes innen nær fremtid.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Hovedytterdør i trekarmer med sidefelt av 3-lags glass.

Antatt fra byggeår.

Ytterdør på ved hobbyrom i trekarmer.

Antatt fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Døren har noe ytre slitasje på karmer/dørblad og slark i vrider, samt slitasje i pakninger.
- Ytterdør ved hobbyrom har noe mer slitasje og kniper i karm/treg å lukke inntil.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales jevlig vedlikehold i form av smøring og lakk for å forlenge levetid og estetisk uttrykk. Døren har ellers ok bruksfunksjon i henhold til alder.
- Normal vedlikehold, samt lokale justeringer vil forlenge levetid.

TG 1 Balkongdør

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Balkongskyvedør i aluminium med 3-lags isolerglass.

Datert:

-Ikke synlig datostempel, eier anslås ca 4 år.

Balkongdør av tre med felt av 2-lags isolerglass.

Datert:

-2008.

Ok funksjon på dør med normal slitasje.

Mrk:

Hengsler ha noe rustdannelser, anbefales at smøres og behandles for å forlenge levetid.

! TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Utgang fra soverom til balkong på 10,6 kvm.

Fremstår i ok stand med noe slitte terrassebord.

Synlig lufting av konstruksjon fra underside.

Det er ikke kjent hvilke tettesjikt som er etablert, da balkong er innkasset.

Eier informerer om at balkong er ca 10 år gammel.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

INNENDIG

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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Boligen er innredet under/mot terreng.

Grunnmur av lecablokker konstruksjoner.

Gulv mot grunn av betong.

Vegger er bekledd med påforingsvegger.

Ventililering:

-Balansert ventilasjon.

Det er utført overflate søk med fuktindikator på vegger samt tatt ett hull.

Det ble på befaring registrert en vekt & på mellom 19-22% i treverket, noe som anses som høyt.

Det gjøres oppmerksomt på at påforingsvegger mot grunnmur og rom under terreng er en utsatt konstruksjon, med hensyn til fukt og kondensproblemer.

Vurdering av avvik:

- Det ble ved hulltaking registrert en vekt% på mellom 19-22% i tilgjengelig treverk, noe som anses som høyt og med risiko for skadeutvikling i form av soppdannelser.

Det ble og registrert bruk av forhudningspapp og plast i konstruksjonen, noe som ikke lengre er anbefalt oppbygging, da det holder eventuell fukt i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Forhøyet fuktnivåer kan over tid utvikle seg til sopp og råteskader i konstruksjonen. Det anbefales å holde konstruksjon under jevnlig oppsyn, utvendige tiltak av redrenering kan ikke utelukkes.

VÅTROM

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom U.Etasje.

Fliser på gulv, vegger har MDF-plater og himling har malte himlingsplater.

Varmekabler i gulv.

Vaskerommet er innredet med:

-Innredning med slette fronter, benkeplate av laminat med nedfelt vask av stål.

-Opplegg for vaskemaskin.

Det er ikke kjent når rommet i som helhet ble renovert.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:

- Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

- Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med belegg av vinyl, påstøp og gulvvarme er 15 - 35 år.

HELHETSVURDERING

Vaskerommet har alminnelig bruksslitasje og fremstår i ok stand.

Rommet fungerer med dagens tilstand og det er ikke opplyst om problemer/feil relatert til vaskerommet.

TG 2 blir allikevel satt på grunn av alder på membran og avvik nevnt under.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon for våtrommet.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Overflater er kontrollert, fremstår i ok stand med normal bruksslitasje.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Overflater og fall er kontrollert, følgende er registrert:

- 34 mm fall fra badegulv v/dør til sluk.

Tilstandsrapport

Overflater fremstår med normal bruksslitasje i henhold til alder.

UNDERETASJE > VASKEROM

Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Det er ikke kjent hvilke type tettesjikt som er etablert, ikke mulig å kontrollere på grunn av fliselim og manglende dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Levetid på tettesjikt er på slutten av forventet levetid.

Det er ikke mulig å kontrollere tettesjikt på grunn av fliselim og det er heller ikke dokumentasjon for utførelse.

UNDERETASJE > VASKEROM

Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Eldre sluk av plast med klemring og vannlås.

Tegn til membran/mansjett under klemring.

Vurdering av avvik:

- Sluket og tettesjikt er av eldre type og har redusert rest levetid.
- Det er gjennomføring i gulv for hovedvannledning, det er ikke kjent hvordan tetting er utført rundt denne.

Konsekvens/tiltak

- Hold under jevnlig oppsyn.
- Ukjent gjennomføring i våtsone medfører større risiko for feil utførelse.

UNDERETASJE > VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Inventar er kontrollert og det er ikke registrert avvik utover normal slitasje og elde.

UNDERETASJE > VASKEROM

Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via balansert anlegg.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til våtrommet.

UNDERETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da relevante soner grenser mot yttervegger og annen våtsone.

Når hulltaking ikke kan foretas, kan det ikke avdekkes om det foreligger mangler eller avvik ved tettesjiktet eller andre skjulte bygningsdeler i våtrommet. Dette innebærer en usikkerhet, og skjulte fuktskader kan ikke utelukkes. Tilstandsgrad er derfor satt til TGIU.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad U.Etasje.

Badet er helfliset og har himlingsplater i tak.

Varmekabler i gulv.

Badet er innredet med:

-Baderomsinnredning med nedfelt servant, toalett og dusjhjørne.

Eier opplyser om at badet er renoveret etter byggeår, antatt på slutten av 90-tallet en gang, omfang av renovering er ikke kjent.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:

- Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

- Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

- Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år.

- Normal tid før utskifting av våtrom, våtromstapet er 5 - 10 år.

- Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med belegget av vinyl, påstøp og gulvvarme er 15 - 35 år.

HELHETSVURDERING

Badet har alminnelig bruksslitasje og fremstår i ok stand.

Rommet fungerer med dagens tilstand.

TG 2 blir allikevel satt på grunn av alder på membran og avvik nevnt under.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon foreligger ikke.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Overflater er kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er slitasje på overflater på fuger og silikonefuger.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for renovering nærmer seg.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Overflater og fall er kontrollert, følgende er registrert:

- 10 mm fall målt 80 cm fra sluk.
- 5 mm fall fra badegulv v/dør til sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet.
- Det er lokalt fall i dusjsonen, ikke tilfredsstillende i henhold til krav. Fall utenfor dusjsonen har stedvis motfall og vannansamlinger kan dannes midt på gulvet. Det er etablert tett kant ved dusjsonen, noe som hindrer eventuelt lekkasje vann og renne fritt mot sluk, ved en lekkasje vil vann dekke hele gulvet.
- Det er registrert bom under flis, samt slitasje i flisefuger.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Det er montert tett oppkant v/dør høyere enn oppkant ved dusjsone, eventuelt lekkasjevann vil likevel renne til sluk før det renner ut av rommet. Anses likevel som en uheldig løsning.
- Tidpunkt for renovering nærmer seg.

UNDERETASJE > BAD

! TG 3 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Det er ikke mulig å konstantere bruk av membran på grunn av fliselim.

Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt tilfredsstillende ikke dagens forventninger til tettefunksjon.
- Forventet brukstid på membran/tettesjikt er brukt, med bakgrunn i alder og tegn til åpning mellom sluk og klemring, så kan det ikke utelukkes at det kan være skjulte skader. Tidspunkt for renovering nærmer seg.

Konsekvens/tiltak

- Vanntett sjikt som ikke tilfredsstillende dagens forventninger til tettefunksjon gir økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette kan føre til skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer.

Kostnadsestimat er for full renovering av badet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

UNDERETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Eldre plastsluk med vannlås.

Det er ikke mulig å konstantere bruk av membran på grunn av fliselim.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke mulig å kontrollere bruk av mansjett/tettesjikt rundt sluk på grunn av fliselim. Det er tegn til åpning mellom sluk og hva som antatt er en klemring, usikkert hvordan tetting er utført.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales videre undersøkelser. Med bakgrunn i alder, har sluk og tettesjikt redusert rest levetid.

UNDERETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Inventar er kontrollert og det er ikke registrert avvik utover normal slitasje og elde.

Innredning er av eldre type, fremstår i ok stand med normal bruksfunksjon i henhold til alder.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via balansert anlegg.
Tilluft etablert via spalte under dør og veggventil.

UNDERETASJE > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt, det ble registrert siporksplater, noe som indikerer betongvegg mellom hulltaking og våtsone, resultater vil derfor ikke gi korrekte målinger.

Når fuktsøk ikke kan foretas, kan det ikke avdekkes om det foreligger mangler eller avvik ved tettesjiktet eller andre skjulte bygningsdeler i våtrommet. Dette innebærer en usikkerhet, og skjulte fuktskader kan ikke utelukkes. Tilstandsgrad er derfor satt til TGIU.

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad 1.Etasje.
Badet er helfliset og har en slett malt himling.
Varmekabler i gulv.

Badet er innredet med:
-Baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusjhjørne.

Eier opplyser om at badet er oppusset i ca 2015.
Utført av Byggmester Kurt Solberg.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
- Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.
- Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år.
- Normal tid før utskifting av våtrom, våtromstapet er 5 - 10 år.
- Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med belegget av vinyl, påstøp og gulvvarme er 15 - 35 år.

HELHETSVURDERING

Badet har alminnelig bruksslitasje og fremstår i ok stand.
Rommet fungerer med dagens tilstand.

TG 2 blir allikevel satt på grunn av alder på membran og avvik nevnt under.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Sjekkliste og våtromsbevis er fremvist.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater, vegger og himling

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Overflater er kontrollert, ingen synlige avvik registrert.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Overflater og fall er kontrollert, følgende er registrert:

- 13 mm fall målt 80 cm fra sluk.
- 15 mm fall fra badegulv v/dør til sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet.
- Flisefuger har slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Krav til fall mot sluk er 1:50 80cm fra sluk, noe som tilsvarer ca 17mm, det ble her målt 13mm.
- Fungerer med dette avviket.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Sluk av plast med klemring og vannlås.

Det ble registrert tegn til bruk av mansjett under klemring. Øvrig kontroll ble begrenset på grunn av fliselim.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Inventar er kontrollert og det er ikke registrert avvik utover normal slitasje og elde.

MRK:

Det ble registrert tegn til eiring rundt ene kobling under servant, det var ikke tegn til fuktighet v/befaring, antas å være eldre, hold likevel under oppsyn, tiltak kan ikke utelukkes.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via balansert ventilasjon.
Tilluft etablert i spalte under dør.

1. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt, det ble ikke registrert unormale forhold. Vekt% ble målt til under 6%, noe som anses som tørt.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken 1. Etasje.

Laminat på gulv, slette malte vegger og himling.

Kjøkkeninnredning fra IKEA med slette fronter og heltre benkeplate med nedfelt vask av stål.

Integrerte hvitevarer:

-Stekeovn.

-Platetopp.

-Ventilator.

-Oppvaskmaskin.

-Kjøl/frysenskap.

Kjøkkenet fremstår i ok stand med normal bruksslitasje i henhold til alder.

MRK:

Det er ikke etablert komfyrvakt eller vannstoppesystem på kjøkkenet, det anbefales at etableres.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med mekanisk avtrekk.

Funksjon ok v/befaring.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av rør-i-rør system og kobber.

Fordelerskap er plassert på vaskerom.

Stoppekran er plassert ved inntak på vaskerom.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:

- Normal tid før utskifting av vannrør av Pex/kobber er 25 - 75 år.

Mrk.:

Det er bare synlig deler som er kontrollert, resten er vurdert iht. Alder og evt. Fremvist dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Deler av røropplegget er av eldre type kobberrør.

Konsekvens/tiltak

- Eldre kobberør har redusert restlevetid og større risiko for plutselige avvik.

! TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Avløpsrør av plast.
Lufting via durgventil på loft.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før utskifting av avløpsrør av plast er 25 - 75 år.

Mrk.:
Det er bare synlig deler som er kontrollert, resten er vurdert iht. Alder og evt. Fremvist documentsajon.

Vurdering av avvik:

- Plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er etablert balansert ventilasjon i boligen.
Aggregat er plassert på loft.
Etablert i ca 2015.

Eier informerer om at det er etablert nytt stikk/elpunkt for anlegg i 2026.

Vurdering av avvik:

- Det ble registrert enkelte kanaler over stue som ikke har isolasjonsstrømpe rundt.
- Det er ikke etablert tilluftspalter under alle innerdører.

Konsekvens/tiltak

- Isolasjon bør etableres rundt alle kanaler på kaldloft, åpne kanaler kan kondensere inni og rundt kanaler når de er plassert på kaldloft uten isolasjon.
- Spalter under dører må etableres for at balansert anlegg skal ha full effekt.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Boligen har 2 stk luft til luft varmepumper.

Eldre type plassert i entre/hall.
Service er nylig utført i 2026.

Nyere varmepumpe plassert i trappeløp ved stue/kjøkken.
Ca 4 år og service har vært utført, anses i ok stand.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Ca. 120 liters bereder plassert på vaskerom.

Datert:
-2016.

Eier informerer om at det er etablert ny el tilkobling til bereder i 2026.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Sikringsskap er plassert i bod.
Inneholder: Automatsikringer.
Hovedsikring på 50 ampere.

Eier informerer om at alle kurser og inntakssikring er skiftet. Samsvarserklæring er ikke fremvist.

Det er utført el kontroll i 2026, utført av AB Elektro.

Avvik som ikke ble utbedret:

- Komfyrvakt på kjøkken.
- Manglende samsvarserklæring på deler av anlegget.
- Lys i speilskap lyser ikke.

El-anlegg er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Kontroll av el-anlegg er lovpålagt utført av godkjent elektriker.

Det tas forbehold om skjulte feil/mangler på el.anlegg. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på ombygging/endring av el.anlegg må kjøper ta en viss risiko vedr. overnevnte forhold.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er etablert brannvarslere og brannslukningsapparat i boligen.

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Utvendig drenering er ikke kjent, antatt fra byggeår utført med selvdrenerende masser av sprengstein/pukk.

Normal elde/slitasje:

På grunn av alder og normal levetid så må man forvente at drenering ikke fungerer tilfredsstillende samt at det da blir fuktvandring i grunnmur og gulv mot grunn.

Mrk.:

Drenering er ikke fullstendig kontrollert i denne rapporten da dette vil kreve inngripende tiltak. Tilstandsgrad er i all hovedsak satt på bakgrunn av alder og synlige forhold over bakkenivå utvendig.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:

- Normal tid før utskifting av drens system med drensledninger er 20 - 60 år.

Vurdering av avvik:

- Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er åpning mellom trapp og grunnmur bak boligen, noe som medfører økt vønnpåkjenning mot grunnmur og rom 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 innelima over tid.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det anbefales å etablere tetting mellom trapp og grunnmur for å redusere vønnpåkjenning mot grunnmur.

Tilstandsrapport

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av lecablokker, pusset og malt.

Grunnmur er IKKE fullstendig kontrollert i denne rapporten da dette vil kreve inngripende tiltak. Tilstandsgrad er i all hovedsak satt på bakgrunn av alder, innvendige synlige forhold i evt. fellesarealer og synlige forhold overbakkenivå utvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontale og skrå riss/sprekker i grunnmur flere plasser. Det er langs enkelte sprekker lagt inn fyllmasse av type mykfuge, enkelte fuger er sprekt opp igjen. Slike riss/sprekker kan indikere setningskader.

Konsekvens/tiltak

- Riss/sprekker må holdes under oppsyn, ved videreutvikling av riss/sprekker bør tiltak iverksettes. Videre undersøkelser anbefales.

Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i skrående terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.
- Takvann er ikke ledet bort fra boligen, noe som medfører økt påkjenning av grunnmur og nedre del av trapp.

Konsekvens/tiltak

- Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
- Eier informerer om at løsning skal tilbakeføres til opprinnelig løsning og ledes bort fra bolig.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Garasje.

Gulv mot grunn av betong.

Vegger i trekonstruksjoner, utvendig kledd med trepaneler.

Saltak takkonstruksjon, utvendig tekket med betongstein.

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

Anneks



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Anneks

Gulv mot grunn/grunnmur av betong og stein.

Vegger av trekonstruksjoner, utvendig kledd med liggende trepaneler.

Saltak takkonstruksjon utvendig tekket med betonstein.

Eier informerer om at anneks er isolert.

Strømtilførsel via skjøteledning.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

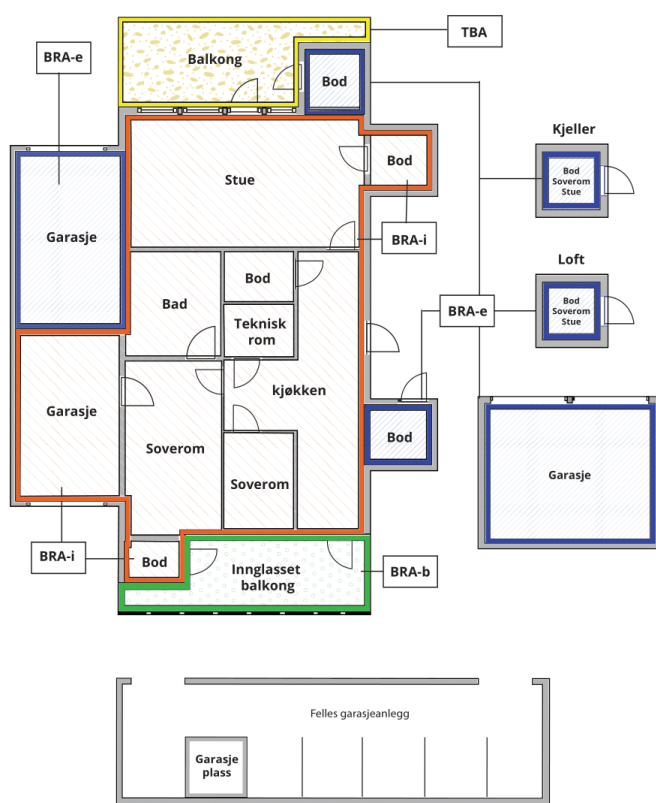
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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 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)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	72			72	
1. Etasje	84		21	105	11
SUM	156		21		11
SUM BRA	177				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entre /hall m/trapp, bod, kjellerstue, soverom, vaskerom, bad, hobbyrom		
1. Etasje	Stue/kjøkken, gang, bad, soverom, soverom 2		

Kommentar

NETTO ROMAREAL

1.Etasje

- Stue/Kjøkken (51 kvm).
- Gang (5,1 kvm).
- Bad (5,1 kvm).
- Soverom (11,5 kvm).
- Soverom 2 (9,1 kvm).
- Innglasset vinterhage (21 kvm).

Balkong (10,6 kvm).

U.Etasje

- Entre /hall m/trapp (18,3 kvm).
- Bod (2,3 kvm).
- Kjellerstue (21 kvm).
- Soverom (6,9 kvm).
- Vaskerom / gang (9,4 kvm).
- Bad (5,7 kvm).
- Sportsbod(5,3 kvm).

Arealet oppgitt bak rombenevnelse er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innervegger, sjakter mm er ikke medregnet i disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger er kontrollert. Kjellerstue er opprinnelig en garasje og bad er etablert i deler av tidligere bod/garderobe, det er ikke søkt om bruksendring for dette. Ellers er det gjort mindre endringer som: vaskerom og gang er slått sammen i ett rom, samt etablert åpen stue/kjøkken løsning.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er etablert innglasset vinterhage i 2022, arbeid ble utført av Veranda AS.
Ny varmepumpe i stue fra 2023.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		34		34	
SUM		34			
SUM BRA	34				

Romfordeling

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

Kommentar

-Garasje (16,9 kvm).
-Bod (16,3 kvm).

Anneks

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		7		7	
SUM		7			
SUM BRA	7				

Romfordeling

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

Kommentar

Anneks 8,1 kvm.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.6.2026	Erik Abelsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4627 ASKØY	31	106	0	0	2346.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kråkebergvegen 23

Hjemmelshaver

Jenssen Marie-Louise Erna

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier		Eier var tilstedet ved befaring og har gitt generelle opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.08.2026	
2	17.08.2026	
3	17.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinholdet 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 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

Forutsetninger

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."*