Tilstandsrapport

Kjedet enebolig

Stormmusbrinken 16 , 1684 VESTERØY

HVALER kommune

gnr. 49, bnr. 244, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 174 m² BRA-i: 160 m²



Befaringsdato: 12.02.2026 **Rapportdato:** 18.03.2026 **Oppdragsnr.:** 19389-1276 **Eiendomsverdi ref nr:** YM1261

Autorisert foretak: A1 Fredrikstad Eiendomstaksering AS

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

A1 FREDRIKSTAD EIENDOMSTAKSERING AS

A1 Fredrikstad Eiendomstaksering drives av Byggmester og Takstingeniør Terje Frost, som har mer enn 30 års erfaring i bygg og eiendomsbransjen. Frost er utdannet ved Norges Eiendomsakademi (NEAK), og sertifisert hos Norsk Takst, Norges ledende operatør innen boligtaksering. Dette er et nødvendig kvalitetsstempel på den profesjonalitet og kompetanse som behøves i dagens eiendomsmarked og gjør det mulig å overføre visjonen til handling.

Rapportansvarlig



Terje Frost

a1eiendomstaksering@gmail.com

906 14 077

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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 • 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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

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.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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.

TG 3

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.

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 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

Kjedet enebolig fra 1989, oppført i mur/lettklinker og trekonstruksjon over 1,5 etasjer med støpt plate på mark. Saltak i trekonstruksjon, undertak av rupanel tekket med asfaltshingel. Overflater, utstyr og innredninger fra byggeår samt vedlikeholdsoppdatering og oppussing/modernisering. Alle våtrom er fra byggeår, badene er pusset opp på overflater og innredninger etter byggeår og kjøkken er byttet i 2014. Overflater og utstyr/innredninger generelt har elde og bruksslitasje.
Behov for oppussing/vedlikeholdsoppdatering og utskifting. Våtrommene har overskredet teknisk levetid på våtsoner og må totalrehabiliteres for å tåle dagens brukerkrav. Enkelte bygningsdeler fra byggeår må påregnes å skiftes ut på noe sikt, elde/slitasje generelt.

Kjedet enebolig - Byggeår: 1989

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Renner og beslag i lakkert/behandlet stål
Veggene har murkonstruksjon (25cm isoblokker) pusset og malt.
Sannsynligvis isolert bindingsverk med stående bordkledning i gavler.
Sperrekonstruksjon i tre, med lite loft over sidedel. Hovedtak med skråtak inne, lufting i sperrefakk, ingen tilkomst for inspeksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre.
Utkragede enkle balkonger i trekonstruksjon, malte/beisede materialer i rekkverk.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av oppdalskifer, keramiske fliser, parkett og malt tregulv. Veggene har malt puss, noe malte plater og trepanel.
Innvendige tak har malt trepanel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag mot 2 etg, støpt plate på mark i 1 etg.
Boligen har elementpipe, vedovn og peis med innsats.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Det ble ikke avdekket unormal/forhøyet fukt ved overflatesøk med Protimeter SM
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det ble ikke avdekket unormal/forhøyet fukt ved overflatesøk med Protimeter SM

Bad
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Det ble ikke avdekket unormal/forhøyet fukt ved overflatesøk med Protimeter SM
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det ble ikke avdekket unormal/forhøyet fukt ved overflatesøk med Protimeter SM

Bad 2 Hoved.
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Det ble ikke avdekket unormal/forhøyet fukt ved overflatesøk generelt med Protimeter SM.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det ble avdekket noe unormal/forhøyet fukt i overgang vegg/gulv i dusjnisje på hovedbad, ved overflatesøk med Protimeter SM
Muligens er dette fukt fra nylig bruk av dusjen.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av silestone. Det er frittstående kjøleskap, integrert oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber og plast (rør i rør). Ikke komplett rør i rør anlegg.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.
Oppgradert el-skap, 63 amp OV, 14 fordelingskurser med automater.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av fjell/stedlige masser.
Drenering fra byggeår, avrenning i masser rundt boligen. Ikke synlig drensplast på undermur.
Bygningen har sannsynligvis ringmur i lettklinkerblokker/isolerte elementer.
Flat tomt, svakt skrånende terreng/flatt mot boligen. Ikke etablert spesielt fall ut fra undermuren.
Utvendige vann og avløpsrør er av PEL og plast og røropplegg er fra 1989. Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger

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

Boligen ligger i rødt aktsomhetsområde for radon, målinger og evt tiltak bør utføres.
Rekkverk balkonger er ca 89/90cm høyt. Tilfredsstiller ikke dagens krav (100cm) retting bør utføres. Fallfare.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Stormmusbrinken 16 , 1684 VESTERØY
Gnr 49 - Bnr 244
3110 HVALER

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Kjedet enebolig

• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

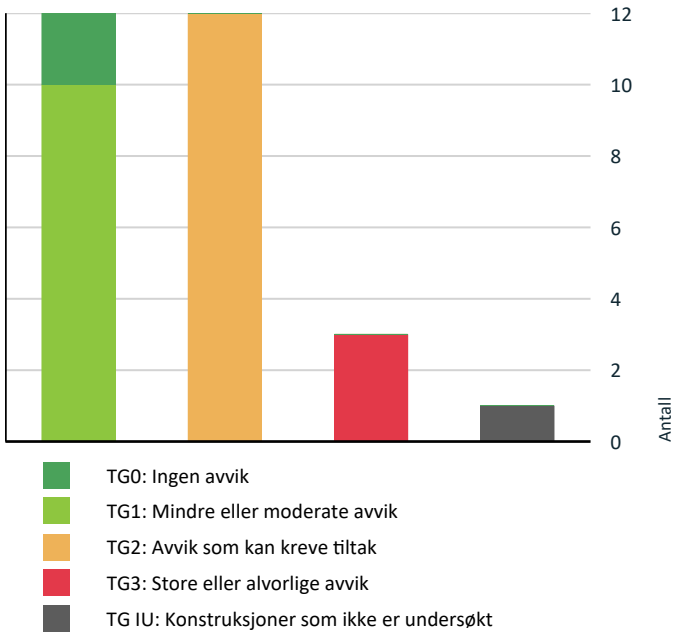
Det foreligger tegninger, men disse er ikke stemplet av kommunen. Plantegning for 2 etg/hems er ikke på tegningen. Det foreligger ikke brukstillatelse/ferdigattest for boligen. Ytterligere kontroll anbefales.

A1 Fredrikstad Eiendomstaksering AS
Thorsøveien 49
1634 GAMLE FREDRIKSTAD

Stormmusbrinken 16 , 1684 VESTERØY
Gnr 49 - Bnr 244
3110 HVALER

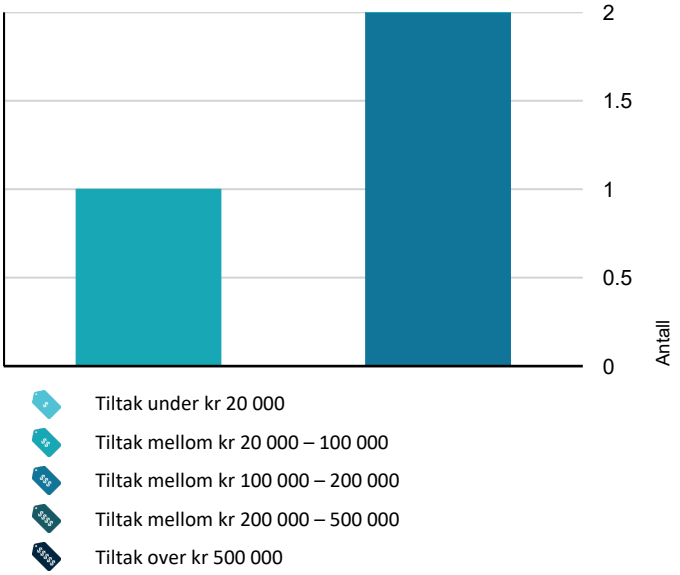
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannens mandat er å utarbeide en oppdatering/revidering for tidligere Tilstandsrapport (utført av undertegnede) for eiendommen med adresse Stormmusbrinken 16 på Hauge i Hvaler kommune. Oppdatering av rapporten er bestilt av Lars Ketil Liane, Aktiv Eiendomsmegler 16.03.26 på vegne av eierne. Hensikten med oppdraget er å kartlegge bygningens tekniske tilstand i forbindelse med salg av eiendommen. Arealer og øvrige opplysninger er hentet fra samtaler med eier/rekvirent på befaringsdagene og tilsendte opplysninger/dokumenter fra megler, arealer fra tidligere Tilstandsrapport utarbeidet av meg, samt opplysninger fra tilstandsvurdering på befaringen og tidligere befaringer. Det er brukt fuktindikator av typen Protimeter SM. . Utvendige fasader, tak og pipe er kun besiktiget fra bakkenivå. Takstrapporten er en revidering av tidligere utført rapport, sist revidert 26.08.2024.
Offentlige pålegg samt reguleringsbestemmelser og øvrige kommunale forhold, utover matrikkelopplysninger fra kommunens kartsider, er ikke kontrollert av takstmannen. Tilstandsanalysen følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Bygg, bygningsdeler eller rom som ikke er nevnt i forskriften, er ikke tilstandsvurdert. Tilleggsbygg som garasje og uthus er ikke tilstandsvurdert, men en enkel beskrivelse er gitt.

Oppsummering av avvik

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

Kjedet enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Overflater Gå til side

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Våtrom > Etasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

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

Tilstandsrapport

KJEDET ENEBOLIG



Byggeår
1989

Kommentar
Tidligere takst/salgsprospekt.

Anvendelse
Bolig tatt i bruk

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

Vedlikehold
Normalt løpende vedlikehold er oppfulgt, dog med stedvis etterslep og reparasjon/utskiftingsbehov

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Taktekking bør kontrolleres når taket er snøfritt.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og beslag i lakkert/behandlet stål

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har murkonstruksjon (25cm isoblokker) pusset og malt. Sannsynligvis isolert bindingsverk med stående bordkledning i gavler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
• Det er avvik:

Spredte råteskader i kledning samt noe sprekkdannelse i pusslag ute og sprekkdannelse inne i enkelte rom. (se egenerklæringen)

Konsekvens/tiltak
• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
• Tiltak:

Behov for noe utskifting samt vedlikeholdsarbeider. Følge med på evt utvikling. Større sprekker ute kan føre til frostspreng og avskalling av puss.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Sperrekonstruksjon i tre, med lite loft over sidedel. Hovedtak med skråtak inne, lufting i sperrefakk, ingen tilkomst for inspeksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Hovedtak med skråtak inne, lufting i sperrefakk, ingen tilkomst for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Følge med på utvikling/tilstand, jevnlig inspeksjon. Manglende ventilering vil kunne føre til mugg/råtedannelser.



Tilstandsrapport



TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Balkongdører i 2 etg er slitte

Konsekvens/tiltak

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

Dører generelt trenger vedlikehold, balkongdører i 2 etg må påregnes å byttes. Fare for utvikling av slitasje/råte.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utkragede enkle balkonger i trekonstruksjon, malte/beisede materialer i rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vedlikeholdsbehov. Rekkverk ca 90cm, dagens krav er 100cm

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikeholds-/utbedringsbehov. Fare for utvikling av råte. For lavt rekkverk utgjør fallfare/personskade.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av oppdalskifer, keramiske fliser, parkett og malt tregulv. Veggene har malt puss, noe malte plater og trepanel. Innvendige tak har malt trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Parkettgulv på soverom må legges om.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikeholdsbehov, utskifting av parkett på et soverom.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag mot 2 etg, støpt plate på mark i 1 etg.

Vurdering av avvik:

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

Målt høydeforskjell på 15mm på 2m avstand i stuen.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Avrettes ved oppussing/omlegging av gulv.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe, vedovn og peis med innsats.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

Vedovn på kjøkken har brennbart materiale for nærme (kjøkkenbenk)

Konsekvens/tiltak

- Større avstand til brennbart materiale må lages.

I feierrapport fra 19.05.2022 er det ikke påvist avvik (se feierrapport) Brannfare ved for liten avstand til brennbart materiale.





Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.





TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Det ble ikke avdekket unormal/forhøyet fukt ved overflatesøk med Protimeter SM

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Våtrommet fungerer med avviket. Membran har overskredet forventet levetid. Tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom.
Lekkasjefare ved svikt i membran.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det ble ikke avdekket unormal/forhøyet fukt ved overflatesøk med Protimeter SM

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Det ble ikke avdekket unormal/forhøyet fukt ved overflatesøk med Protimeter SM

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Våtrommet fungerer med avviket. Membran har overskredet forventet levetid. Tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom.
Lekkasjefare ved svikt i membran.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport









ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det ble ikke avdekket unormal/forhøyet fukt ved overflatesøk med Protimeter SM

ETASJE > BAD 2

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Det ble ikke avdekket unormal/forhøyet fukt ved overflatesøk generelt med Protimeter SM.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Våtrommet fungerer med avviket. Membran har overskredet forventet levetid. Tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom.
Lekkasjefare ved svikt i membran.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

ETASJE > BAD 2

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det ble avdekket noe unormal/forhøyet fukt i overgang vegg/gulv i dusjnisje på hovedbad, ved overflatesøk med Protimeter SM

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det ble avdekket noe unormal/forhøyet fukt i overgang vegg/gulv på hovedbad, ved overflatesøk med Protimeter SM

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Følge med på evt utvikling. Utslag kan muligens komme av nylig bruk av dusjen. Fukt i konstruksjonen kan føre til muggdannelse og forringelse av veggkonstruksjonen.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

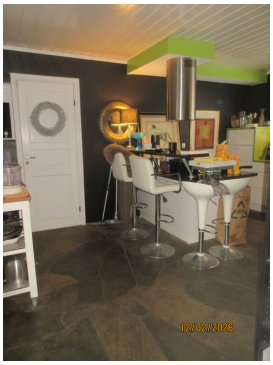
TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av silestone. Det er frittstående kjøleskap, integrert oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport





ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber og plast (rør i rør). Ikke komplett rør i rør anlegg.

Vurdering av avvik:

• Det er irr på rør.

Irr på rør til toalett, hovedbad.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Irring på kobber-rør kan føre til forkortet levetid/tæring/lekkasje



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Noe lite veggventiler, tilluft mangler på hovedbad.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
• Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Dårlig inneklima, kondensering kan komme som følge av mangelfull ventilering.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Årstall: 1991 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
• Det er avvik:

Berederen er tilkoblet i stikkontakt, forskrifter krever fast installasjon. Det er en liten drypplekkasje fra berederen, eier har tidvis plassert bøtte under.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
• Tiltak:

Bereder skal være fast tilkoblet ikke via stikk. Brannfare i stikkontakt. Bereder med lekkasje bør påregnes å byttes. Fare for større/utvikling av lekkasje.

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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

Oppgradert el-skap, 63 amp OV, 14 fordelingskurser med automater.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1989

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Ifølge eier er det utført reparasjon/feilrettinger samt byttet El-skap i 2019, utført av fagpersonell (se egenerklæringen)
   Eier har samsvarserklæring, ikke fremvist til takstmann.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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

Inntak og sikringsskap

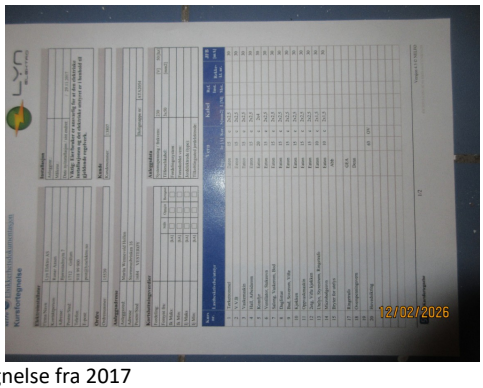
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Enkel el kontroll anbefales.

Generell kommentar

Tilstandsgrad settes ikke på el anlegg, da undertegnede ikke har autorisasjon eller kompetanse til vurdering av el installasjoner. Tilstandsgrad er generert automatisk av programmet. El-kontroll anbefales.



Kursfortegnelse fra 2017

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell/stedlige masser.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Drenering fra byggeår, avrenning i masser rundt boligen. Ikke synlig drensplast på undermur.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har sannsynligvis ringmur i lettklinkerblokker/isolerte elementer.

TG IU Terrengforhold

Beskrivelse

Flat tomt, svakt skrånende terreng/flatt mot boligen. Ikke etablert spesielt fall ut fra undermuren.

Vurdering av avvik:

• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Følge med på avrenning og vannansamling ved mye nedbør. Om nødvendig bør det foretas terrengjustering, slik at oppdemming av vann ikke oppstår.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann og avløpsrør er av PEL og plast og røropplegg er fra 1989. Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen ligger i rødt aktsomhetsområde for radon, målinger og evt tiltak bør utføres.
Rekkverk balkonger er ca 89/90cm høyt. Tilfredsstiller ikke dagens krav (100cm) bør utføres. Fallfare.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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

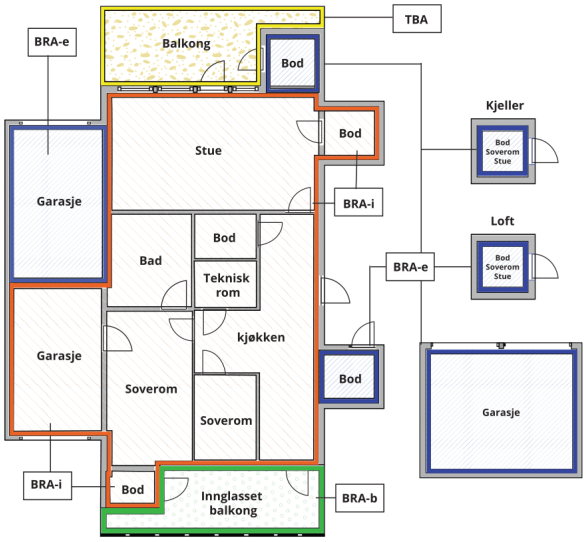
Hva er måleverdig areal?

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

Kjedet enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	129	14		143	
Etasje 2	31			31	
SUM	**160**	**14**			
SUM BRA	**174**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Hall m/trapp, kjøkken, vaskerom, bod, bod 2, stue, stue 2, soverom, bad, bad 2, soverom 2/kontor	Garasje/carport	
Etasje 2	Soverom, omkledningsrom/garderobe		

Kommentar

Arealer er hentet fra tidligere takst (2024)
ALH er ikke målt på befaringen. (utgjør ca 12m2, kun estimert)

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Kommentar: Det foreligger tegninger, men disse er ikke stemplet av kommunen. Plantegning for 2 etg/hems er ikke på tegningen. Det foreligger ikke brukstillatelse/ferdigattest for boligen. Ytterligere kontroll anbefales.

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: Det foreligger ikke brukstillatelse/ferdigattest for boligen. Ytterligere kontroll anbefales.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.2.2026	Terje Frost	Takstingeniør
	Marita Wennevold Hollen	Kunde
	Øyvind Kylstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3110 HVALER	49	244		1	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Stormmusbrinken 16

Hjemmelshaver

Haraldsen Maria Veronica, Hollen Marita
Wennevold, Kylstad Øivind

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Stormmusfjellet/Hauge på Vesterøy i et etablert og populært boligområde. Området består i hovedsak av boligbebyggelse med frittliggende eneboliger i lav trekonstruksjon. Barnevennlig område med kort vei til barneskole og barnehage. Bussforbindelse inn til Fredrikstad sentrum. Flotte tur og rekreasjonsområder samt flott skjærgård i nærområdet. Kort vei til Utgårdskilen brygge med fiskemottak, bryggeplasser og maritime omgivelser. Nærhet til dagligvare/kjøpesenter i Ødegårdskilen.

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.

Regulering

Reg plan: Stormmusfjellet sør

Om tomten

Tomten er flat til skrånende i bakkant. Opparbeidet med noe plenareale, busker og beplantning. Godt skjermet og fint uteareal. Asfaltert i innkjørsel. Tomten har normalt gode lys/solforhold.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
3 617 600	2024	Opplysninger fra Komtek

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring				9 500

Kommentar

Årlig premie er kun estimert av takstmannen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	17.03.2026	Ettersendt fra megler	Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	17.03.2026	Matrikkelinfo fra megler.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

A1 Fredrikstad Eiendomstaksering AS
Thorsøveien 49
1634 GAMLE FREDRIKSTAD

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.