

# Tilstandsrapport

 Leilighet

 Ekebergveien 176, 1912 ENEBAKK

 ENEBAKK kommune

 gnr. 118, bnr. 101

Sum areal alle bygg: BRA: 97 m<sup>2</sup> BRA-i: 47 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 23.03.2026

Rapportdato: 14.04.2026

Oppdragsnr.: 20862-2103

Eiendomsverdi ref nr: PB5810

Autorisert foretak: Enebakk og Viken Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Tommy Væring

Vår ref: Tommy Væring



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

# Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

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

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.



## Rapportansvarlig

Scanned with CamScanner

Tommy Væring

Uavhengig Takstingeniør

tommy@taksthuset-follo.no

930 98 004



# 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak 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

Eiendommen består av to adresser (176/178) Den aktuelle boligen ligger på adresse nr. 176, og har felles garasje og bod i underetasjen. Garasje og bod har separat utvendig adkomst.

Adresse: Ekebergveien 176  
Postnummerområde: 1912 ENEBAKK

Grunnkrets: Øvre Ekebergdalen  
Kirkesogn: Enebakk  
Valgkrets: Kirkebygden  
Skolekrets: Kirkebygden

Bygningen er i hovedsak oppført i kjente og tradisjonelle konstruksjoner, i samsvar med byggeskikk og tekniske løsninger som var vanlig på oppføringstidspunktet. Det presiseres at gjeldende krav til isolasjon, lufttetthet og øvrige tekniske forhold er noe strengere enn de krav som gjaldt ved oppføring.

Oppbygning av yttervegger, herunder type, utførelse og mengde isolasjon, er ikke kjent og kan ikke fastslås med sikkerhet uten destruktive undersøkelser, som ikke er foretatt. Vurderingene er basert på visuelle observasjoner og tilgjengelig dokumentasjon, jf. NS 3600.

Takstmann har ikke utført statiske beregninger av konstruksjonen, og det er ikke foretatt kontroll av skjulte eller utilgjengelige konstruksjonsdeler. Forhold som ikke er synlige eller tilgjengelige kan derfor ikke utelukkes.

Tilstandsvurderingen er beskrevet i kontrollpunktene. Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand. De ulike bygningsdeler er systematisk undersøkt, og det henvises til detaljert beskrivelse av de ulike bygningsdeler i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere godt selv om den får TG 2.

## Leilighet - Byggeår: 2001

### UTVENDIG [Gå til side](#)

Boligen er oppført med grunnmur i betong. Yttervegger er oppført i bindingsverk, med isolasjonsnivå i henhold til byggeperiodens krav. Fasader er kledd med malt/beiset trekledning. Etasjeskillere er utført som Leca-dekke. Yttertaket er utført i trekonstruksjon med saltak form. Taktekking består av betongtakstein. Takrenner og nedløp er utført i overflatebehandlet stål/aluminium. Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår.

Terrasse på ca. 28 kvm. med adkomst fra stue/kjøkken. Terrassen er orientert mot sydøst. Ved inngangspartiet er det overbygget platting på ca. 2,2 kvm. som også har adkomst til sportsbod på 2,7 kvm.

### INNVENDIG [Gå til side](#)

Innvendige overflater på oppholds- og soverom bestående hovedsakelig av følgende:

Gulv: laminat, flis  
Vegger: malt tapet  
Himling: panel

Det er leca-dekke i etasjeskille mellom garasje og bolig. Boligen har elementpipe. Frittstående vedovn i stue.

Innvendig er det profilerte furudører.

### VÅTROM [Gå til side](#)

Bad/vaskerom fra byggeåret 2001.

Badet har vinylbelagt gulv med gulvvarme. Malt tapet på vegger og panel på innvendig tak. Rommet har baderomsinnredning med heldekkende servant og underskap med dører, frittstående toalett og dusjkabinett. Tappekran og avløp for vaskemaskin

### KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra byggeåret 2001 av merket Norema. Opplyst at kjøkkenet er delvis fornyet ved at det er ny benkeplate, oppvaskkum og hvitevarer.

Innredningen har slette fronter. Laminerte benkeplater med nedfelt oppvaskkum i svart kompositt, ett-greps vannkran. Integreerte hvitevarer: stekeovn, koketopp, oppvaskmaskin (uten dekkplate)  
Komfyrvakt: nei  
Automatisk vannstopperfunksjon: ja

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Rør i rør system (vannrør i plast med utvendig "sikkerhetsrør")  
Hovedstoppekran og vannmåler plassert i garasje  
Det er avløpsrør av plast.

Det er mekanisk styrt ventilasjon i boenheten, avtrekk på våtrom og kjøkken. Tilluft via veggventiler, spalteventiler i vinduer og vinduer som kan åpnes.  
Boligen blir oppvarmet av elektriske varmekabler på bad/vaskerom og vindfang, panelovn og vedovn i stue.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert i bod i underetasje.  
Sikringsskap med automatsikringer plassert i vindfang. Det foreligger el-kontroll fra 2025 uten avvik.

### TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell og sprengsteinsfylling.  
Drenering/drenerende masser rundt bygningen er fra byggeåret.

Oppført på grunnmur av betong. Sportsbod er oppført på støpte pilarer.  
Alder på bunnledninger er fra samme årstall som byggeåret for boligen.

### FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET  
Gjøres oppmerksom på at nærmere redegjørelse for forhold som

# Beskrivelse av eiendommen

kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet fremgår bakerst i rapporten.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

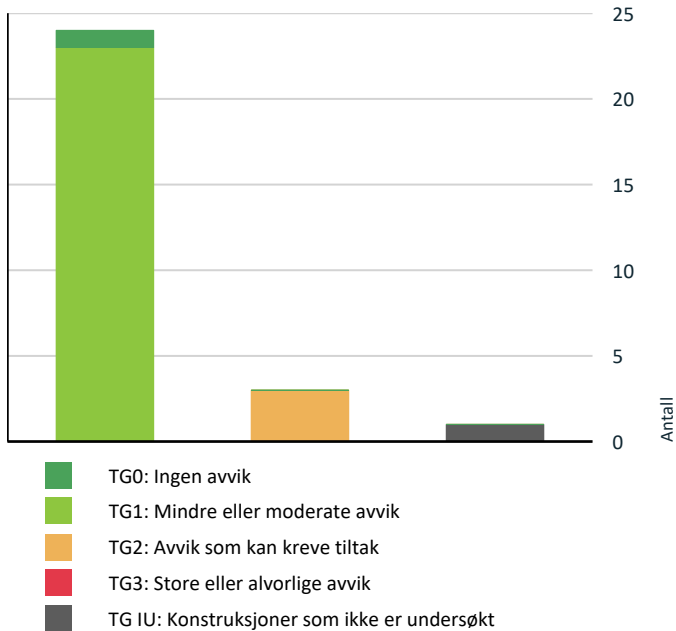
## Leilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Undertegnende har ikke fått fremlagt eller innhentet noen tegninger fra kommunens arkiver som viser at alle rom er godkjent og byggemeldt.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Dokumentet er bygget opp på basis av Norsk takst sine instruksjer og regelverk. Dokumentets innhold er skrevet i fritekst og alle kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivaretatt gjennom takstmannens egne rutiner. Befaring av eiendommen ble foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var bebodd og møblert. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner. Arealene er målt med lasermåler, fuktøkning er utført med fuktindikator av typen Protimeter MMS3., samt vurdering av sansbare inntrykk. Tilstandsgrad 2 kan benyttes på konstruksjoner, bygningsdeler og innredninger der det ikke er synlige vesentlige skader eller svekkelse, men hvor marginal forventet rest-levetid gjenstår.

Takstmann har ikke bedømt utvendig terrengforhold eller vært på yttertaket. Tilleggsbygninger på eiendommen er kun enkel visuelt befart.

## Oppsummering av avvik

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

## Leilighet

### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [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](#)
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET

### Byggeår

2001

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra Eiendomsverdi .no

### Anvendelse

Tatt i bruk. (boligen er ikke bebodd på befaringsdagen)

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

#### Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein.

Til info: 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.

Yttertak/takstein bør ettersees 1. gang pr. år. Vanlig at det kan sprekke enkelte takstein gjennom en vinterperiode. Særlig utsatt er skrånende stein i kilrenner.

### Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Beslag, takrenner og nedløp i behandlet stål/aluminium.

Til info: Funksjonalitet på beslag, takrenner og nedløp er ikke utført. Kun visuelt befart uten at det var regn ved befaringsdagen. Takrenner bør renses minst en gang pr. år.

### Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Oppført i bindingsverk over grunnmur.

Fasade/kledning: stående malt trekledning.

Sist malt/beiset: ukjent

Til info: Det bemerkes at takstmann kun har besikket fasader fra bakkeplan.

### Takkanstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

#### Beskrivelse

Treverk-konstruksjon i saltak utførelse, isolert som et kaldtloft.

Tilgang til kaldtloft via luke med nedfellbar loftstige. Ikke målbart areal. Delvis lagt gulv for lagringsplass.

Til info: Merk at undertaket bør holdes under oppsyn med jevne mellomrom.



Kaldtloftet er inspisert ved visuell kontroll. Det er ikke registrert avvik fra gjeldende byggt teknisk standard eller forhold som indikerer skade, feil utførelse eller unormal slitasje.

### Vinduer

#### Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår.

Til info: Ingen punkterte vinduer ble registrert på befaringsdagen. På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at det kan være vanskelig å påvise punkterte vinduer da dette krever spesielle lysforhold samt helt rene vinduer.

### Dører

#### Beskrivelse

Hovedytterdør i tre m/glass

Alder: byggeår

Terrassedør i tre m/glass, adkomst fra stue.

Alder: byggeår

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Terrasse på ca. 28 kvm. med adkomst fra stue/kjøkken. Terrassen er orientert mot sydøst.

Ved inngangspartiet er det overbygget plattung på ca. 2,2 kvm. som også har adkomst til sportsbod på 2,7 kvm.

Terrasse er oppført i imp. treverkskonstruksjon med imp. terrassebord. Rekkverk i malt trevirke. Plattung ved trapp har ståltrapp.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert lokalt svimerke på terrassegulvet, samt at terrasse generelt trenger noe vedlikehold

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Gulv/rekkverk bør males/oljes da man beskytter treverket mot vær og vind og forlenger levetiden.



Det er registrert lokalt svimerke på terrassegulvet

## Andre utvendige forhold

### Beskrivelse

Boligen har integrert garasje på ca. 32 kvm. samt tilhørende bod på ca. 14 kvm. Garasje/bod har støpt gulv og støpte vegger. Etasjeskillet mellom boenhet og garasjedel er utført med Leca-dekke. Garasjen er tilkoblet strøm med fast installert belysning, og boden har vannopplegg. Garasjen har elektrisk leddport. Adkomst til garasjen skjer via utvendig inngang/port.

## INNENDIG

## Overflater

### Beskrivelse

Innvendige overflater på oppholds-og soverom bestående hovedsakelig av følgende:

Gulv: laminat, flis  
Vegger: malt tapet  
Himling: panel

Til info: Ved kjøp av brukt bolig må det påregnes at det kan være behov for overflatebehandling i hele eller deler av boligen avhengig av tidligere bruk, slitasje og alder.

Parkett/laminatgulv inneholder pigmenter og kan få fargeforskjeller der tepper eller møbler har stått, og hvor gulvet ikke har vært eksponert for normalt dagslys eller sollys.

## Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Det er lecadekke i etasjeskille mellom garasje og bolig.

Største målte avvik er 10 mm i/på stue/kjøkken.

## Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har elementpipe. Frittstående vedovn i stue.

Til info: Tilsynsrapport fra brannvesenet er ikke fremlagt. Henviser til eier for info.

## Innvendige dører

### Beskrivelse

Innendig er det profilerte furudører.

Til info: Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom. Innendig er det fabrikkmalte dører.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

### Beskrivelse

Våtrom fra byggeåret 2001. Dokumentasjon på utførelsen er ikke fremlagt for takstmannen. Det antas likevel at slik dokumentasjon normalt er utarbeidet. Krav til dokumentasjon av våtrommets utførelse ble først innført i 2010, og det kan derfor ikke forventes at fullstendig dokumentasjon foreligger for våtrom oppført før dette tidspunktet. I mangel av fremlagt dokumentasjon har undertegnede således ikke grunnlag for å vurdere våtrommets oppbygning eller utførelse bak de synlige overflatene.

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

## Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Malt tapet på vegger og panel på innvendig tak

### Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Innvendige vegger er kledd med malt strietapet som er uheldig materialvalg på et våtrom, og spesielt da det er brukt i våtsoner på badet.

### Konsekvens/tiltak

- Uegnete materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

## Overflater Gulv

### Beskrivelse

Gulvet er dekket med vinylbelegg. Fall fra slukrist til topp membran ved dør er ivarettatt i form av oppbrett på dørterskel.

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Våtrommet har plastsluk. Overliggende vinylbelegg med klemring på sluk.

Til info: Det anbefales å tømme/rene vannlåsen 4 ganger i året da det sikrer god avrenning og bidrar til å forlenge baderommets levetid.



Sluk er inspisert

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Bad/vaskerom fra byggeåret 2001.

Badet har vinylbelagt gulv med gulvvarme. Malt tapet på vegger og panel på innvendig tak. Rommet har baderomsinnredning med heldekkende servant og underskap med dører, frittstående toalett og dusjkabinett. Tappekran og avløp for vaskemaskin.

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. (gjøres dog oppmerksom på at hulltaking ideelt sett skal foretas bak dusjsonen. Hulltakingen er foretatt i et område som normalt sett ikke er utsatt for fukt. (Bakside av dusjhjørnet er ikke tilgjengelig)



Fuktmåling er foretatt av takstmann uten å påvise unormale forhold.

## KJØKKEN

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra byggeåret 2001 av merket Norema. Opplyst at kjøkkenet er delvis fornyet ved at det er ny benkeplate, oppvaskkum og hvitevarer.

Innredningen har slette fronter. Laminerte benkeplater med nedfelt oppvaskkum i svart kompositt, ett-greps vannkran.

Integrerte hvitevarer: stekeovn, koketopp, oppvaskmaskin (uten dekkplate)

Komfyrvakt: nei

Automatisk vannstopperfunksjon: ja

Til info: Det anbefales komfyrvakt for alle kjøkken. Hvitevarer er ikke funksjonstestet.

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

#### Beskrivelse

Rør i rør system (vannrør i plast med utvendig "sikkerhetsrør")  
Hovedstoppekran og vannmåler plassert i garasje

Til info: Undertegnede har kun vurdert røranlegget med visuell undersøkelse (ikke funksjonstesting). Full tilstandsvurdering krever spesielt utstyr og kompetanse.

### TG 1 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

# Tilstandsrapport

## ! TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Det er mekanisk styrt ventilasjon i boenheten, avtrekk på våtrom og kjøkken. Tilluft via veggventiler, spalteventiler i vinduer og vinduer som kan åpnes.

## ! TG 1 Varmesentral

### Beskrivelse

Boligen blir oppvarmet av elektriske varmekabler på bad/vaskerom og vindfang, panelovn og vedovn i stue.

Til info: Varmekilder er ikke funksjonstestet av takstmann

## ! TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert i bod i underetasje.

**Årstall:** 2017      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

## 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 bygnings sakkyndig 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 med automatsikringer plassert i vindfang. Det foreligger el-kontroll fra 2025 uten avvik. Denne legges til grunn i vurderingen da samsvarserklæring er fremvist.

Til info: Takstmannens fagkompetanse dekker ikke elektro, Det elektriske anlegget er kun visuelt vurdert, og det er kun synlige feil og skader som blir kommentert og vurdert. For ytterligere undersøkelser av anlegget kan el-takstmann rekvireres.

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)?

Ja

### Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider

på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ukjent

### Inntak og sikringsskap

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

Nei

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell og sprengsteinsfylling.

Til info: Ikke vurdert på tilstandsnivå, da det ikke er mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser uten vesentlige inngrep. Opplysninger om grunn er antagelser. Det presiseres at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser.

## ! TG 1 Fuktsikring og drenering

### Beskrivelse

Drenering/drenerende masser rundt bygningen er fra byggeåret.

Til info: Merk at dreneringens funksjon og kapasitet forringes over tid. Dette kan påvirke boligens kjeller/underetasje negativt. Utvendig fuktsikring er av stor betydning fordi dette kan ha direkte årsak til uønsket fuktgjennomtrengning.

## ! TG 1 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Oppført på grunnmur av betong. Sportsbod er oppført på støpte pilarer.

## ! TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Alder på bunnledninger er fra samme årstall som byggeåret for boligen.

Det er ikke kontrollert om boligens avløpssystem er dimensjonert i forhold til bruken.

Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

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

# Tilstandsrapport

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



## Helse, miljø og sikkerhet

### Vurdering av avvik:

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

Trapp ved inngangspartiet mangler rekkverk

Opplyst at det er gjennomført radonmålinger med sportfilmer og at disse er for analyse på befaringsdagen

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.



Trapp ved inngangspartiet mangler rekkverk

# 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 optas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige 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 bygningsfaglige 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

## Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	47	3		50	30
Underetasje		47		47	
<b>SUM</b>	<b>47</b>	<b>50</b>			<b>30</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>97</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue/kjøkken, soverom, bad/vaskerom, vindfang, bod, gang	Sportsbod	
Underetasje		Garasje, bod	

### Kommentar

Arealer er oppmålt med laser av typen Bosch GLM 50-22 og er ca. angitt. (avrundet til nærmeste hele tall)

Takhøyde blir ikke kontrollert, med mindre det er usikkert om den er lavere enn 190 cm.

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Undertegnende har ikke fått fremlagt eller innhentet noen tegninger fra kommunens arkiver som viser at alle rom er godkjent og byggemeldt.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja

Nei

### Kommentar

Leilighet

NB! Merk at felles yttervegg mellom utvendig sportsbod og bolig ikke er tatt med i arealoppstillingen. Denne veggen kommer som et påslag på målte arealer.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.3.2026	Tommy Væring	Takstingeniør
	Kristine Jorskogen	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3220 ENEBAKK	118	101		0	1562.8 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Ekebergveien 176

### Hjemmelshaver

Jorskogen Kristine

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger kun få minutters gange til barnehager, barneskole, ungdomsskole, idrettsplass, bygdehus, buss, og kommunesenteret med alle bygdas sentrale butikk- og servicefunksjoner.

Stille og trivelig område. Enebakk kommune er en langstrakt kommune i ytterkant av Oslo, og strekker seg nesten fra Lillestrøm til Ski. Kirkebygda ligger omtrent midt i kommunen, og har meget gode bussforbindelser til Oslo begge veier ut av kommunen. De gode bussforbindelsene, samt det faktum at det ikke er kø før man kommer til Oslo, gjør at store deler av beboerne i Enebakk jobber i Oslo.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate. Jmf kommunekart.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet privat vannforsyning fra Kirkebygden og Ytre Enebakk Vannverk via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Regulert område. (Ikke gjennomgått av takstmann. Henviser til salgsprospekt for info vedr. reguleringsplan for område/eiendommen)

### Om tomten

Eiet fellestomt på ca. 1 563 kvm. som ligger ut mot kommunal vei. Tomten skråner mot sydvest og er opparbeidet med gruset innkjøring/gårdsplass med biloppstillingsplass til flere biler. Noe naturtomt med fjell, trær og naturlig vegetasjon.

### Tinglyste/andre forhold

Tinglyste forhold er ikke blitt gjennomgått ved utarbeidelsen av denne rapporten.

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringdagen.

Datagrunnlag kommer fra Statens Kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon.

### Parkering

Parkering i halvpert av dobbelgarasje som deles med eiendommen som har adresse 178 . Videre er det parkeringsplass på felles tomt.

### Ferdigattest

Ikke fremvist for takstmann. Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene om dette finnes.

### Egenerklæring

Eier/megler har ikke fremlagt noen egenerklæringsskjema for takstmann. anbefaler kjøper å lese igjennom denne. Egenerklæringsskjema skal ligge som et vedlegg til salgsprospektet.

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

### Kommentar

Forsikringspolise er ikke fremlagt eller gjennomgått av takstmann.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Offentlig data hentet fra nett.	Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Rekvirent/eier har lest igjennom rapporten og gitt tilbakemelding.	Ikke gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.04.2026	
2	14.04.2026	
3	14.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/PB5810>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon