

Tilstandsrapport

📍 Fennefossvegen 40, 4737 HORNNES

📖 EVJE OG HORNNES kommune

gnr. 6, bnr. 30

Sum areal alle bygg: BRA: 270 m² BRA-i: 246 m²



Befaringsdato: 16.10.2024

Rapportdato: 18.10.2024

Oppdragsnr.: 20127-1752

Referansennummer: PU1808

Autorisert foretak: Takstingeniør/Byggm. Torleif Fjellestad

Vår ref: Knut Åvitsland



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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.

Takstmann/byggmester Torleif Fjellestad

Er et enmannsforetak som ble etablert i 1994 og jobbet som byggmester frem til 2005.

Gikk Teknisk fagskole på midten av 80- tallet og tok senere takstutdanningen gjennom Nito takst systemet i 2005.

Har jobbet på fulltid som takstmann siden 2006 og det har for det meste gått i utarbeidelse av tilstandsrapporter.

Mitt kontor finner dere i Tollbodgaten 8, som ligger midt i Kristiansand sentrum.



Rapportansvarlig



Torleif Fjellestad

Uavhengig Takstingeniør

torl-fj@online.no

900 65 203



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 byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! 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 straktiltak 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

! 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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Beskrivelse av eiendommen

Hel tomannsbolig - Byggeår: 1966

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater (etterligning av takstein). Taket er besikket fra bakkenivå.
Noe eldre takrenner med tilhørende deler. Piper og luftehatt er helbeslått over tak.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon og har for det meste stående bordkledning av under og påbord. Liggende vestlandskledning i begge gavlvegger og noe i front av nummer 42.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre på opprinnlig del. Er plassbygget takstoler på tilbygget del med bord som undertak.
Kaldtloftet er vurdert i fra inspeksjonsluker i gangen i begge boenheter.
Et nyere vindu av type toppsving på vaskerommet på nummer 40.
Nyere vinduer på hobbyrom og soverom i kjeller på nummer 42.
Vanlig normalt vedlikehold må beregnes på disse vinduer.
Resterende vinduer på nummer 40 er i fra midten av 70- tallet og av type tre- veis og et med fast karm i trappegangen.
Resterende vinduer på nummer 42 er i fra byggeåret eller av eldre dato og er av type topphengslet og noen større med fast karm.
Nyere leddet garasjeport med portåpner.
Normalt vedlikehold må beregnes på denne porten.
Eldre dører på nummer 40 i fra midten av 70- tallet. To ytterdører med glass som er innadslåene og en balkongdør med høy brystning.
Eldre dører på nummer 42 i fra byggår og av eldre dato. Hoveddør med glass og sidefelt som er innadslående, to balkongdør med høy brystning og en eldre opprinnelig balkongdør i stue.
Veranda ut i fra hovedsoverommet og en større terrasse ut i fra stue. Begge deler tilhører 42.
Er en eldre utvendig trapp ved siden av garasje.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Laminat, gulvbelegg og flis.
Himling: Malte himlingsplater, panel og malte slette.
Vegger: Strie, malt glassfibertapet, malt tapet, panelingsplater og malt panel.

Etasjeskiller er av trebjelkelag og støpte gulv i kjeller. Er et stubbloft mot krypkjeller i deler av enhet 40.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Enhet 40 har elementpipe med en vedovn som ikke var installert på befaringen. Sotluke i gangen i kjeller.
Enhet 42 har mursteinspipe, vedovn i stue og en sotluke under trapp.
Er en del utforde vegger under bakkenivå i begge boenheter. Noe synlig grunnmur i bod enhet 40 og garasje.
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Måleresultat:18,2 vektprosent.
Enheter nummer 40 har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Trapper med åpne opptrinn mellom etasjer i begge enheter.
Innvendig har begge enheter for det meste finerdører og noen med glass. De fleste dører er blitt malt og det er noen få nyere innerdører av forskjellige typer.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Bad i hovedetasjen nr:40:
Blitt noe oppgradert.
Veggene har malte plater og malte himlingsplater med spotter.
Gulvet har vinylbelegg med oppkant og har elektriske varmekabler.
Synlig vinylbelegg med oppkant som tettesjikt og det er en sluk under dusjkabinett.
Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjkabinett.
Det er naturlig ventilering ved hjelp av en ventil i himling.
Hulltaking er foretatt i fra soverommet, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 7,3 vektprosent.

Vaskerom kjeller i nr:40:
Er blitt noe oppgradert.
Veggene har våtromsplater og en pusset grunnmur. Panel i himling.
Gulvet er av ubehandlet betong med betongoppkant ved skillevegger, som var vanlig i denne byggeperioden. Noe fall i rundt selve sluke. Ingen varmekilde i rommet.
Rommet ikke noen form for tettesjikt og det er en sluk under vaskekum.
Rommet har vaskekum og opplegg for vaskemaskin.
Det er ingen ventilering.

Beskrivelse av eiendommen

Hulltaking er foretatt i fra soverom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 7,7 vektprosent.

Bad i hovedetasjen nr:42:
Noe oppgradert.

Veggene har malte plater og malt panel i himling med spotter.

Gulvet har vinylbelegg med oppkant og en stråleovn på veggen som varmekilde.

Eldre synlig vinylbelegg med oppkant som tettesjikt og det er to sluker i rommet.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Det er elektrisk styrt vifte i himling.

Hulltaking er foretatt i frea boden, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 7,6 vektprosent.

Vaskerom kjeller i nr:42:

Er blitt noe oppgradert.

Panelingsplater og malte veggplater. Eldre malt panel i himling.

Gulvet er av ubehandlet betong med

betongoppkant ved skillevegger, som var vanlig i denne byggeperioden. Noe fall i rundt selve sluke. Ingen varmekilde i rommet.

Rommet ikke noen form for tettesjikt og det er en eldre opprinnelig soilsluk i gulvet.

Rommet har vaskekum og opplegg for vaskemaskin.

Det er naturlig ventilering ved hjelp av en ventil i himling uten deksel.

Hulltaking er foretatt i fra soverommet, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat. 7,9 vektprosent.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Nummer 42:

Laminatgulv, malt panel i himling og panelingsplater på vegger.

Innredning med hvite folierte fronter med stor spegel.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Nummer 40:

Gulvbelegg, malte himlingsplater, malte slette vegger og våtromsplater over kjøkkenbenken.

Innredning med hvite fylling fronter. En skapdør mangler til et underskap.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom hovedetasjen nr:40:

Gulvbelegg, malte himlingsplater og malte slette vegger.

Vvs utstyr er funnet i bra stand.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av eldre kobberør i begge boeheter.

Det er avløpsrør av støpejern i nummer 42 og plastrør i nr: 40.

Begge boenheter har naturlig ventilasjon.

Det er installert varmepumpe i stue i nr:42

Varmtvannstanker er på ca. 200 liter og er plassert på vaskerom i begge boenheter.

Sikringssskapene er plassert i vindfang nr:40 og gangen hovedetasjen nr: 42. Begge sikringssskap har skrusikringer med merkede kurser. Det meste av anlegget er i fra byggeåret og har ingen åpenbare synlige skader/feil.

Begge boenheter har røykvarsler og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Delvis utspringet tomt som er blitt noe oppfylt.

Dreneringen er i fra byggeårene på begge enheter og er ikke synlig for vurdering.

Bygningen har grunnmur av sementsteinsblokker i rundt opprinnelig del og grunnmur av lettklinkerblokker type leca rundt tilbygget del.

Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Er svak skrånde tomt på fremsiden av boligen og en brattere skrent på baksiden i mot grunnmur.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og vannledninger er av jernrør. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger og en septiktank som tømmes av kommune i følge eier. Eier opplyser at eldre oljetank er blitt fjernet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Hel tomannsbolig

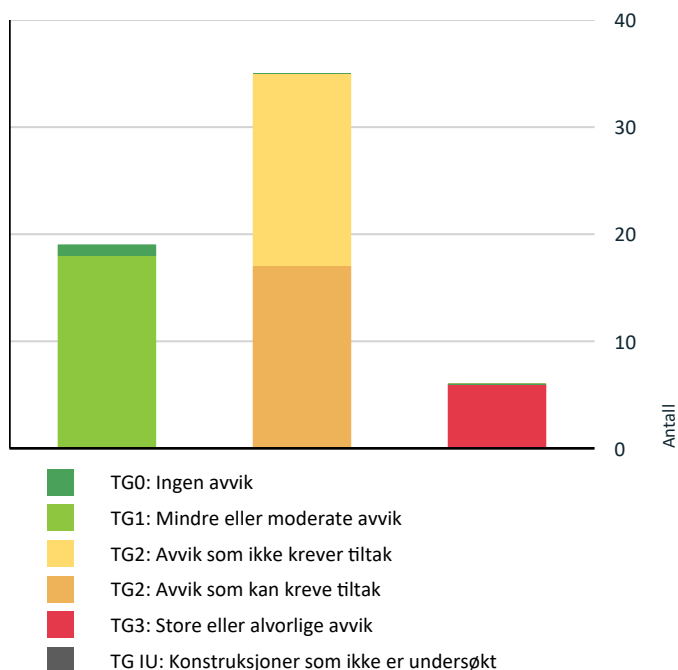
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Opprinnelig del: Ene soverommet i hovedetasjen er fjernet i samband med tilbygg. Er gjort bruksendring i kjeller matbod og redskapsbod er omgjort til soverom.

Tilbygget del: Inntegnet åpen balkong er innredet som et kontor til opprinnelig del og det er laget til en bod i bakkant i kjeller

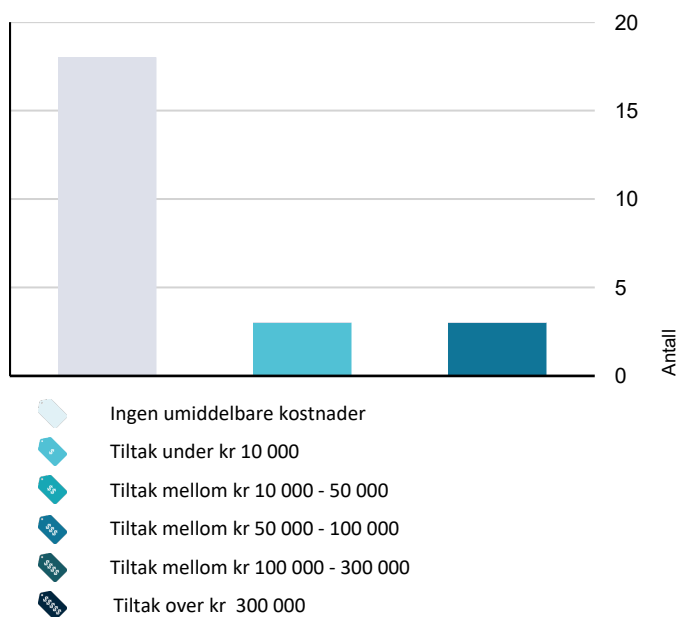
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Hel tomannsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted - 2 [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller (Nr:42) > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller (Nr:40) > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller (Nr:40) > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller (Nr:42) > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hoved (Nr:42) > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hoved (Nr:42) > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hoved (Nr:40) > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Kjeller (Nr:40) > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Kjøkken > Hoved (Nr:42) > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

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

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

! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

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

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller (Nr:42) > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller (Nr:42) > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Hoved (Nr:42) > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Hoved (Nr:40) > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Hoved (Nr:40) > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Spesialrom > Hoved (Nr:40) > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

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

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

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

Tilstandsrapport

HEL TOMANNSBOLIG



Byggeår
1966

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1976	Tilbygg	Tilbygg til generasjonsbolig.
------	---------	-------------------------------



Deler av taktekingen.

TG 2 Nedløp og beslag

Noe eldre takrenner med tilhørende deler. Piper og luftehatt er helbeslått over tak.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater (etterligning av takstein). Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Noe eldre takrenner.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon og har for det meste stående bordkledning av under og påbord. Liggende vestlandskledning i begge gavlvegger og noe i front av nummer 42.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Dette gjelder på de mest værutsatte steder.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

En del vedlikehold må beregnes på fasader med enkelte utskiftninger av bord på noe sikt på grunn av normal slitasje og elde.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Deler av kledningen med tilhørende belistninger.



Noe soltørket og værslitt på de mest utsatte steder.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre på opprinnlig del. Er plassbygget takstoler på tilbygget del med bord som undertak. Kaldtloftet er vurdert i fra inspeksjonsluker i gangen i begge boenheter.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Undertaket er misfarget.

En god del fukt/kondensmerker på undertaket over begge boenheter og det har vært en lekkasje i rundt på pipe på nummer 42 som også vises i himling i stue.

Noe dårlig luft sirkulasjon av kaldtloftet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Lufting/ventilering bør forbedres.

En gjennomgang av undertaket i begge boenheter må beregnes.



Deler av takkonstruksjonen (nr:40)



Noe fukt/kondensmerker på undertaket (nr:40)



Deler av takkonstruksjonen (nr: 42)



Fukt/kondensmerker på undertaket (nr: 42)

Vinduer - 2

Tilstandsrapport

Resterende vinduer på nummer 40 er i fra midten av 70- tallet og av type tre- veis og et med fast karm i trappegangen.
Resterende vinduer på nummer 42 er i fra byggeåret eller av eldre dato og er av type topphengslet og noen større med fast karm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Sprekk i vindusglass i stue i nummer 42 og noen glass er punktert. En del kondensmerker på innvendig karm og ramme og større slitasje utvendig på de eldste vinduer.

Konsekvens/tiltak

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

En god del vedlikehold med enkelte utsakiftninger nå og på noe sikt må beregnes på grunn av slitasje og elde.



Kondensmerker/skader innvendig.



Slitasje på utvendig karm og ramme.



Noen vanskelig å åpne og lukke.

TG 1 Vinduer

Et nyere vindu av type toppsving på vaskerommet på nummer 40.
Nyere vinduer på hobbyrom og soverom i kjeller på nummer 42.
Vanlig normalt vedlikehold må beregnes på disse vinduer.

TG 1 Dører

Nyere leddet garasjeport med portåpner.
Normalt vedlikehold må beregnes på denne porten.

TG 2 Dører - 2

Eldre dører på nummer 40 i fra midten av 70- tallet. To ytterdører med glass som er innadslåene og en balkongdør med høy brystning.
Eldre dører på nummer 42 i fra byggår og av eldre dato. Hoveddør med glass og sidefelt som er innadslående, to balkongdør med høy brystning og en eldre opprinnelig balkongdør i stue.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Noe trekk i mellom karm og ramme på eldre innadslående dører må forventes. Dører har fått en god del utvendig slitasje og da spesielt på brystninger.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte dører.

En del vedlikehold må beregnes på disse dører med enkelte utskiftninger på noe sikt på grunn av normal slitasje og elde.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda ut i fra hovedsoverommet og en større terrasse ut i fra stue.
Begge deler tilhører 42.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist at dekke på terrassen har en del sprekker.

Dekke av terrassebord er slitt og da spesielt på veranda.

Konsekvens/tiltak

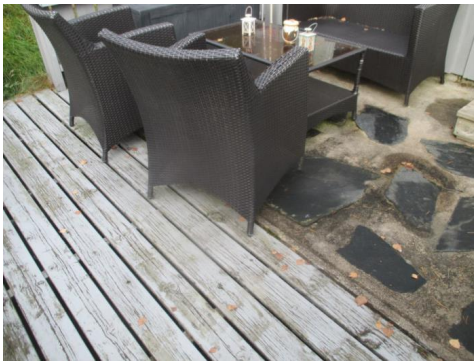
- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

En del vedlikehold må beregnes på veanda og terrasse. Dekke på veranda må beregnes og byttes i sin helhet, da gjennværende brukstid er noe begrenset.

Tilstandsrapport



Deler av veranda i fra hovedsoverom i 42.



Deler av terrasse ut i fra stue i 42.



Bjelkelaget er ført inn i hovedbjelkelaget i boligen.

TG 3 Utvendige trapper

Er en eldre utvendig trapp ved siden av garasje.

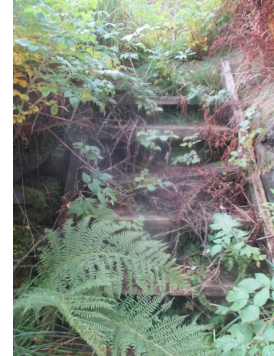
Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Råtten gjenngrodd trapp.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv: Laminat, gulvbelegg og flis.

Himling: Malte himlingsplater, panel og malte slette.

Vegger: Strie, malt glassfibertapet, malt tapet, panelingsplater og malt panel.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Noe oppgraderinger/fornyng av enkelte overflater bør beregnes.



Skade himling i 42.



Lekkasjemerker i rundt pipe i 42.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Etasjeskiller er av trebjelkelag og støpte gulv i kjeller. Er et stubbloft mot krypkjeller i deler av enhet 40.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Gjelder begge boenheter i hovedetasjen og det er noe ujevn gulvstøp i kjeller.

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.

Rommene fungerer greit med disse avvik.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Deler av stubbloftet i mot krypkjeller i enhet 40.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Pipe og ildsted

Enhet 40 har elementpipe med en vedovn som ikke var installert på befaringen. Sotluke i gangen i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Vedovn er ikke blitt installert.

TG 3 Pipe og ildsted - 2

Enhet 42 har mursteinspipe, vedovn i stue og en sotluke under trapp.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Vedovn stue i nummer 42



Sotluke i gangen under trapp i nummer 42.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

Er en del utforde vegger under bakkenivå i begge boenheter. Noe synlig grunnmur i bod enhet 40 og garasje.
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
Måleresultat:18,2 vektprosent.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er avvik:

Er blitt benyttet dampsperre (plast) på innsiden av utfored vegg. Dette gjør at noe fuktighet/kondens ikke får tørket opp. Ble registrert noe fukt/kondensmerker på innsiden av utfored vegg på soverom i enhet 42. Noe mindre fuktvandring ble registrert ved søk i nedre del av grunnmur og direkte på støpte gulv med en fuktighetsindikator. Dette har sammenheng med at det ikke ble brukt fuktsperre (plast) under fundamenter i denne byggeperioden som gjør at det alltid vil kunne bli noe oppsug av jordfuktighet.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.



Hulltaking i utfored vegg på soverom i enhet 42.



Noe fukt/kondensmerker på utfored vegg på soverom i enhet 42.



Noe mindre fuktvandring i nedre del av grunnmur i bod enhet 40.

TG 2 Kryp Kjeller

Enhetsnummer 40 har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deler av støpt ringmur står direkte på et skråfjell som gjør at det alltid vil bli noe innsig av fuktighet i dette rommet. Ventilasjon/luftgjennomstrømmning bør økes. Det bør ikke lagres organske materialer i slike rom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilasjonen av rommet bør økes med flere ventiler i ringmur. Følg med på tilstand ved større nedbørsmengder.



Deler av krypkjeller.



Noe innsig av fuktighet må forventes til tider.

Tilstandsrapport



Bør ikke lagres organiske materialer i slike rom.

TG 2 Innvendige trapper

Trapper med åpne opptrinn mellom etasjer i begge enheter.

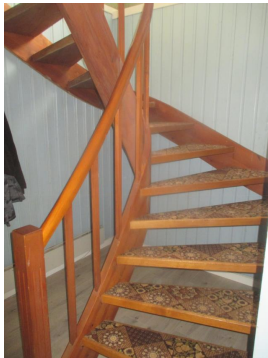
Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Trapp i enhet nummer 40.



Trapp i enhet nummer 42.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har begge enheter for det meste finerdører og noen med glass. De fleste dører er blitt malt og det er noen få nyere innerdører av forskjellige typer.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Utskiftning av enkelte innerdører bør beregnes, selv om alle dører fungerer i dag.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

KJELLER (NR:42) > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Panelingsplater og malte veggplater. Eldre malt panel i himling.

Vurdering av avvik:

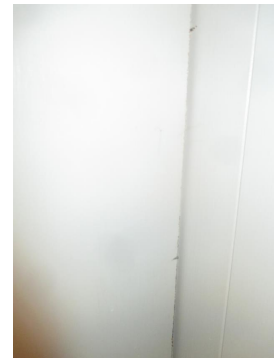
- Det er avvik:

Malte veggplater er ikke fuktsikret i bunnen og har åpninger i hjørner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må foretas lokal utbedring.



Utett hjørne.

KJELLER (NR:42) > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er av ubehandlet betong med betongoppkant ved skillevegger, som var vanlig i denne byggeperioden. Noe fall i rundt selve sluke. Ingen varmekilde i rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER (NR:42) > VASKEROM

Tilstandsrapport

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Rommet ikke noen form for tettesjikt og det er en eldre opprinnelig soilsluk i gulvet.

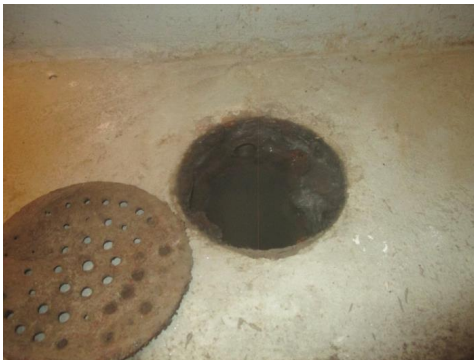
Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Eldre opprinnelig sluk.

KJELLER (NR:42) > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har vaskekum og opplegg for vaskemaskin.



Vaskekum.

KJELLER (NR:42) > VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering ved hjelp av en ventil i himling uten deksel.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Luftekanal uten deksel.

KJELLER (NR:42) > VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i fra soverommet, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat. 7,9 vektprosent.



Hulltaking i fra soverommet.

HOVED (NR:42) > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater og malt panel i himling med spotter.

HOVED (NR:42) > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg med oppkant og en stråleovn på veggen som varmekilde.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er avvik:

Større merke på belegget i nærheten av dør.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.



Merker på overflaten av belegget.

HOVED (NR:42) > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Eldre synlig vinylbelegg med oppkant som tettesjikt og det er to sluker i rommet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.



Annen hjelpesluk.



Sluk under dusjkabinett.

HOVED (NR:42) > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.



Nyere innredning.

HOVED (NR:42) > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte i himling.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Vifte i himling.

HOVED (NR:42) > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i frea boden, uten å påvise unormale forhold.
Måleresultat: 7,6 vektprosent.



Hulltaking i fra boden.

HOVED (NR:40) > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater og malte himlingsplater med spotter.

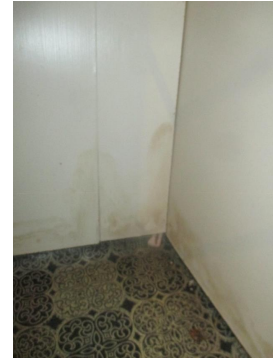
Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

Fukt/kondensmerker på veggplater bak dusjkabinett. Åpning i veggplater i hjørne bak dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.



Merker på overflater bak dusjkabinett.

HOVED (NR:40) > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg med oppkant og har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

HOVED (NR:40) > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Synlig vinylbelegg med oppkant som tettesjikt og det er en sluk under dusjkabinett.



Sluk under dusjkabinett.

HOVED (NR:40) > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjkabinett.

Tilstandsrapport



Nyere innredning og dusjkabinett.

HOVED (NR:40) > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering ved hjelp av en ventil i himling.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Ventil i himling.

HOVED (NR:40) > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i fra soverommet, uten å påvise unormale forhold.
Måleresultat: 7,3 vektprosent.



Hulltaking i fra soverommet.

KJELLER (NR:40) > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromsplater og en pusset grunnmur. Panel i himling.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Våtromsplater er ikke fuksikret i bunnen og er noe ujevnt montert.



Våtromsplater er ikke fuksikret i bunnen.

KJELLER (NR:40) > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er av ubehandlet betong med betongoppkant ved skillevegger, som var vanlig i denne byggeperioden. Noe fall i rundt selve sluke. Ingen varmekilde i rommet.

KJELLER (NR:40) > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Rommet ikke noen form for tettesjikt og det er en sluk under vaskeikum.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Eldre sluk i gulvet.

KJELLER (NR:40) > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har vaskekum og opplegg for vaskemaskin.



Vaskekum.

KJELLER (NR:40) > VASKEROM

! TG 3 Ventilasjon

Det er ingen ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon
- Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.
- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

KJELLER (NR:40) > VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i fra soverom, uten å påvise unormale forhold.
Måleresultat: 7,7 vektprosent.



Hulltaking i fra soverom.

KJØKKEN

HOVED (NR:42) > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Laminatgulv, malt panel i himling og panelingsplater på vegger.
Innredning med hvite folierte fronter med stor spegel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Folie har løsnet på skapdører og en god del slitasje/skader på benkeplate.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskifting.



Deler av innredningen.



Slitasje/skader på benkeplate.

Tilstandsrapport



Folie har løsnet på skapdør.

HOVED (NR:42) > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Ventilator.

HOVED (NR:40) > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Gulvbelegg, malte himlingsplater, malte slette vegger og våtromsplater over kjøkkenbenken.

Innredning med hvite fylling fronter. En skapdør mangler til et underskap.



Deler av innredningen.

HOVED (NR:40) > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Ventilator.

SPESIALROM

HOVED (NR:40) > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom:

Gulvbelegg, malte himlingsplater og malte slette vegger. Vvs utstyr er funnet i bra stand.

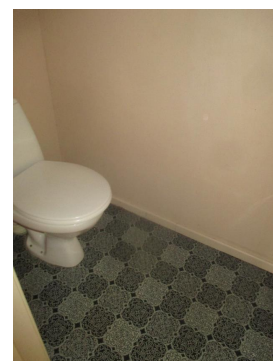
Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Deler av toalettrommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av eldre kobberør i begge boeheter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Deler av kobberør.



Innvendig stoppekran med vannmåler på hobbyrom i nr: 42



Trykketank over berder i nr: 40.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern i nummer 42 og plastrør i nr: 40.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Eldre avløpsrør.

TG 1 Ventilasjon

Begge boenheter har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmesentral

Det er installert varmepumpe i stue i nr:42

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Eldre varmepumpe.

Tilstandsrapport

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanker er på ca. 200 liter og er plassert på vaskerom i begge boenheter.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Bereder for nr: 40 er plassert på vaskerommet.



Bereder for nr: 42 er plassert på vaskerommet.

! TG 1 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.

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

Sikringsskapene er plassert i vindfang nr:40 og gangen hovedetasjen nr: 42. Begge sikringsskap har skrusikringer med merkede kurser. Det meste av anlegget er i fra byggeåret og har ingen åpenbare synlige skader/feil.

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



Sikringsskap for nr: 42 er plassert i gangen hovedetasjen.



Sikringsskap for nr: 40 er plassert i vindfang.

! TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Begge boenheter har røykvarsler og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?

Tilstandsrapport

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Delvis utspringet tomt som er blitt noe oppfylt.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er i fra byggeårene på begge enheter og er ikke synlig for vurdering.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Det bør gjøres lokale tiltak.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Se også punkt rom under terreng, krypkjeller og terrengforhold.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur av sementsteinsblokker i rundt opprinnelig del og grunnmur av lettklinkerblokker type leca rundt tilbygget del. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert sprekker/defomasjon som gir grunn til å overvåke konstruksjonen.

Dette gjelder mest på tilbygget del som er oppført i lettklinkerblokker type leca.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Lokal utbedring må utføres.

Følg med på sprekker om det fremdeles skulle være no bevegelser i disse sprekker.



Sprekker ene ytterhjørne nr:40.



Sprekk ytterhjørne nr:40



Mindre riss under enkelte vinduer.



Synlig langsgående sprekk i bod i nr: 40.

TG 3 Terrengforhold

Er svak skrånede tomt på fremsiden av boligen og en brattere skrent på baksiden i mot grunnmur.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Fall mot grunnmur på baksiden av begge boenheter.



Innvendig dagtank.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og vannledninger er av jernrør. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger og en septiktank som tømmes av kommune i følge eier.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Oljetank

Eier opplyser at eldre oljetank er blitt fjernet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendig dagtank.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dagtank på tilhørende røropplegg bør også fjernes.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

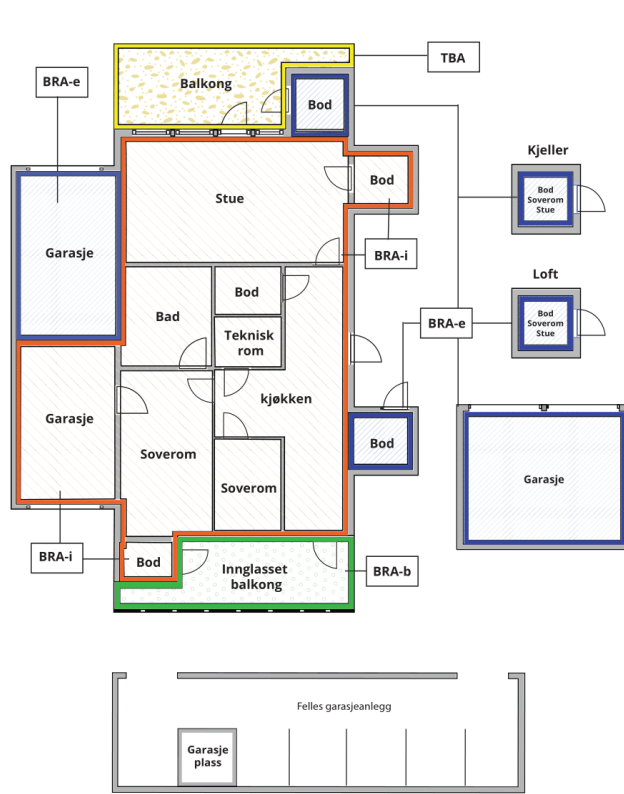
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Ekstern bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
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 branncelleinndeling

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

Hel tomannsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hoved (Nr:40)	56			56	28
Kjeller (Nr:40)	41			41	
Hoved (Nr:42)	97			97	
Kjeller (Nr:42)	52	24		76	
SUM	246	24			28
SUM BRA	270				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hoved (Nr:40)	Gang , Stue , Kjøkken , Toalettrom , Bad , Soverom , Soverom 2		
Kjeller (Nr:40)	Vindfang , Hall m/trapp , Vaskerom , Soverom , Bod , Lagerrom		
Hoved (Nr:42)	Gang , Stue , Kjøkken , Bad , Kontor/arb.rom , Soverom , Soverom 2, Bod		
Kjeller (Nr:42)	Vindfang , Hall m/trapp , Vaskerom , Soverom , Bod , Hobbyrom	Garasje	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Opprinnelig del: Ene soverommet i hovedetasjen er fjernet i samband med tilbygg. Er gjort bruksendring i kjeller matbod og redskapsbod er omgjort til soverom.

Tilbygget del: Inntegnet åpen balkong er innredet som et kontor til opprinnelig del og det er laget til en bod i bakkant i kjeller

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Kommentar: Ingen synlig brannskille i mellom enheter i hovedetasje.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar: Forlite dagslysflate på soverom som er laget til i kjeller på nummer 42.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Hel tomannsbolig	208	62

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.10.2024	Torleif Fjellestad	Takstingeniør
	Knut Simon Åvitsland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4219 EVJE OG HORNNES	6	30		0	998.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Fennefossvegen 40							
Hjemmelshaver Bakken Invest AS							

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 500 000	2018

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	08.10.2024		Gjennomgått	5	Nei
Infoland.no	17.10.2024		Gjennomgått		Nei
Tegninger	14.06.1966	Opprinnelig bolig	Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi.no	18.10.2024		Gjennomgått		Nei
Tegninger	28.10.1976	Tilbygget del.	Gjennomgått	1	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- 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. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke 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 seks 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 befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

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 funksjonssprøving 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 insiden 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.
- Fuktøk: 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 fuktøk (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 slitasjegrade: 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.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- 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 bolig-omsetningen. 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/PU1808>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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