





# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Nyveien 1, 3282 KVELDE  
 LARVIK kommune  
 # gnr. 2092, bnr. 43

Sum areal alle bygg: BRA: 155 m<sup>2</sup> BRA-i: 123 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 04.09.2024

Rapportdato: 11.09.2024

Oppdragsnr.: 21248-1404

Referansenummer: AR1682

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS

Sertifisert Takstingeniør: Olav Rudland Kvilhaug

Vår ref:



Drammen [Takstsenter]

Gol | Hønefoss | Vestfold | Son  
"Din eiendomspartner"



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 bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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.

## DRAMMEN TAKSTSENTER AS

Drammen Takstsenter AS ble etablert i 1998 og er pr. i dag et av de ledende takseringsforetak innen eiendomstaksering på sentrale Østlandet. Januar 2021 opprettet vi Vestfold Takstsenter som har lokasjon sentralt i Vestfold. 2022 fikk vi en avdeling i Hønefoss og Februar 2023 opprettet vi en avdeling i Hallingdal. Vi er et senter med tung fagkompetanse og erfarne takstmenn hvor vi setter kvalitet høyt. Vi har takstingeniører / bygningsingeniør som spesialiserer seg innen sitt område, slik at du skal være trygg på at vi sender rett mann på jobben. Vi utfører oppdrag innen skade, tilstand, taksering av bolig, fritidsbolig og næringseiendom. Vi har en minimumsbakgrunn som byggmester/bygningsingeniør/teknisk fagskole, og den lange erfaringen vi har fått gjennom flere år i byggebransjen og ved takseringsoppdragene vi utfører, skal komme kunden til gode. Presiserer at vi er uavhengig ihht ny lov som trede i kraft 1.1.2022.



Rapportansvarlig

*Olav Kvilhaug*

Olav Rudland Kvilhaug  
Uavhengig Takstingeniør  
olav@vestfold-takst.no  
977 29 852



Drammen[Takstsenter]  
Går | Hverdags | Veitvid | Son  
"Din eiendomspartner"

# 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
- løsløre 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

Frittliggende enebolig over to plan, med garasje integrert i boligens underetasje, oppført i 1975.

Boligen har gjennomgått enkelte oppgraderinger, herunder utskifting av to vinduer i 2013, baderomsvindu i 2007, terrassedør i 2013, og hovedytterdør i 2017. Badet ble renoveret i 2008, og i 2024 ble utvendig kledning og grunnmur malt.

Taktekking, nedløp/renner, utvendig kledning, enkelte vinduer, innvendige dører, kjøkkeninnredning, vann- og avløpsrør, varmtvannsbereider, drenering og elektrisk anlegg har oppnådd mer enn halvparten av forventet brukstid. Det er også indikasjoner på råteskader i kledningen og utilstrekkelig lufting. Disse elementene bør vurderes for utskifting i nær fremtid.

Ved rehabilitering av eldre bygg er det alltid en risiko for å avdekke skjulte feil og skader, en risiko som øker med bygningens alder. Det må påregnes kostnader til løpende vedlikehold, noe som er normalt for bygningselementer med begrenset levetid. For ytterligere detaljer om boligens tilstand, henvises det til de spesifikke vurderingene av de ulike bygningsdelene.

Det er viktig å bemerke at bygningen er oppført i henhold til de byggeregler og forskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende krav til inneklime, isolasjon, lyd og brannsikkerhet er vesentlig strengere enn de som var gjeldende da boligen ble oppført.

## Enebolig - Byggeår: 1975

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med enkelkrummet betongstein fra byggeår. Taktekking er vurdert fra takfot i stige.  
Takrenner, nedløp, israfter og beslag av lakkert og malt stål fra byggeåret.  
Trinn montert for feier.  
Yttervegger over grunnmur av bindingsverk konstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med stående kledningsbord og liggende kledningsbord øverst i gavlvegger. Kledning er malt i 2024.  
Taktypen består av saltak. Takkonstruksjonen består av w-takstoler.  
Undertak av bærende og avstivende rupanel.  
Adkomst via innvendig luke i gang.  
Loftet er isolert med mineralull og det er lufting gjennom gesimser og øverst i gavlvegg.  
Malt trevindu med 2-lags isolerglass på et soverom i 1. etg. fra 2013, baderomsvindu fra 2007 og et vindu med 3-lags isolerglass i stue fra 2013.  
Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1972 - 1983.  
Malt trevindu fra byggeår med enkel glass i soverom i underetasje.  
Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt fra 2017.  
Malt terrassedør i tre med 3-lags isolerglass fra 2013.  
Terrasse på 23 m<sup>2</sup> (5,83 x 3,86) med utgang fra stue. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre fundamentert på lecablokker mot grunn. Stående malt rekkverk på 93 cm.  
Rekkverk malt i 2024.  
Trapp ned fra terrasse med stående malt rekkverk på hver side.  
Noe slitte trinn, men er ellers i god stand.  
Garasje på 31 m<sup>2</sup> kjedet med boligens underetasje.  
Gulv av støpt betong. Gipset vegger og pusset betonghullblokker. Gipset innvendig tak.  
Malt vippeport av tre.  
Innlagt strøm med lys og kontaktpunkter.  
Lufteventiler i vegg.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Gulver har laminat og belegg.  
Vegger har malt strietapet, malt trepanel og malte panelplater.  
Tak har malte takessplater og malt trepanel.  
Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater, etter byggemåte isolert.  
Gulv mot grunn av betong.  
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.  
Det er peis med parafin/ved i stue.  
Pipe fra byggeår av teglstein med pusslag. Sotluke i kjeller og feieluke på loft.  
Ønskes ytterligere undersøkelser, anbefales det å ta kontakt med lokalt feiervesen.  
Gulv i kjeller er av betong. Veggene har betong/mur.  
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig.  
Det er innvendig tretrapp. Belegg i trinn.  
Det er montert håndløper på en side.  
Det er innvendige malte glatte dører i underetasje, profilerte furudører og glatt skyvedør i 1. etg.

## VÅTROM

Bad i 1. etg. fra 2008.  
Det er baderomsplater og sokkelflis på vegg. Malt trepanel i innvendig tak  
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.  
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.  
Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett og dusjkabinett.  
Det er lufteventil i tak og tilluft under dør.  
Hulltaking er foretatt fra soverom bak dusjsone uten å påvise unormale forhold.

[Gå til side](#)

## KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra byggeår med glatte fronter.  
Laminat benkeplate og benkeplate i rustfritt stål med nedfelt oppvaskkum.  
Flislagt mellom benk og overskap.  
Det er frittstående kjøl/fryseskap og komfyr.  
Det er kjøkkenventilator over komfyr med avtrekk ut.

[Gå til side](#)

## SPESIALROM

Det er belegg på gulv, malte plater og malt murvegg, malt trepanel i innvendig tak.  
Rommet inneholder servant, vegghengt speil og gulvmontert toalett.  
Det er ventil i vegg.

[Gå til side](#)

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør er av kobber.  
Stoppekran plassert i vaskekjeller.  
Innvendig avløp er av plast.  
Stakeluker i garasje.  
Boligen har naturlig ventilasjon med friskluftsventiler i vegg.  
Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.  
Luft-luft varmepumpe i spisestue med ukjent alder.  
Termostatstyrte varmekabler på bad.  
Veggmonterte panelovner.  
Peis i stue.  
Varmtvannsbereder på 200 liter fra 1980, plassert i vaskekjeller.  
Sikringsskap er plassert i vaskekjeller.  
Sikringer består av skru- og automatsikringer.  
Totalt 5 kurser og jordfeilbryter i henhold til kursfortegnelse, 35A hovedsikring.  
Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

## TOMTEFORHOLD

Boligen er trolig fundamentert på løsmasser av stein og grus.  
Drenering fra byggeår er trolig utført i henhold til praksis på oppføringstidspunktet med vorteplast mot grunnmur og fleksible drenerør av plast.  
Taknedløp er ført til oppstikkende drenerør og ut til bakken.  
Grunnmur oppført av betonghullblokker.  
Utvendig pusset og sist malt i 2024.  
Boligen er fundamentert med betongplate / såle.  
Forstøtningsmur er av naturstein.  
Boligen ligger i skrått terreng, dette fører til naturlig stor fuktbelastning mot deler av grunnmur.  
Utvendige avløpsrør er av plast til offentlig avløp via private stikkledninger fra byggeår.  
Utvendige vannledninger er av jernrør til offentlig vannforsyning via private stikkledninger fra byggeår.  
I garasjen er det oljetank i stål fra byggeår.  
Dagtank plassert i trappegang.

[Gå til side](#)

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

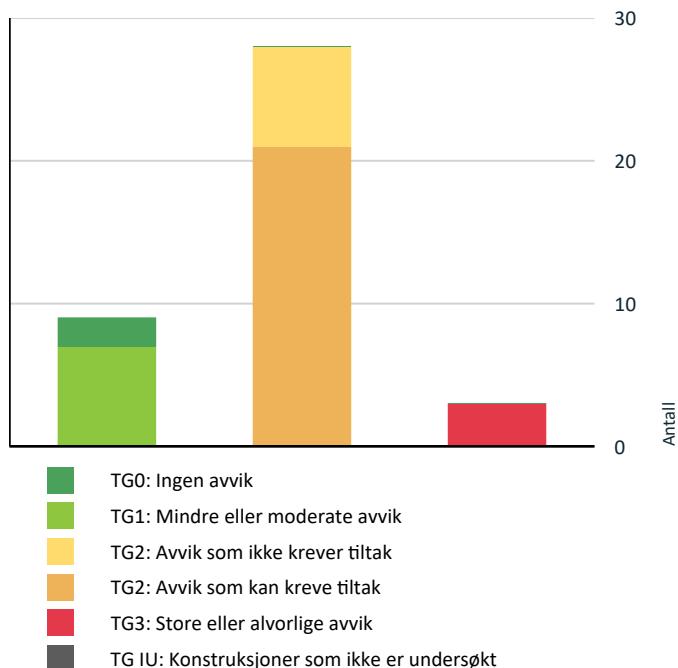
[Gå til side](#)

## Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Det er tegnet inn vaskerom, gang, matbod og rom for klær der det i dag er vaskekjeller.

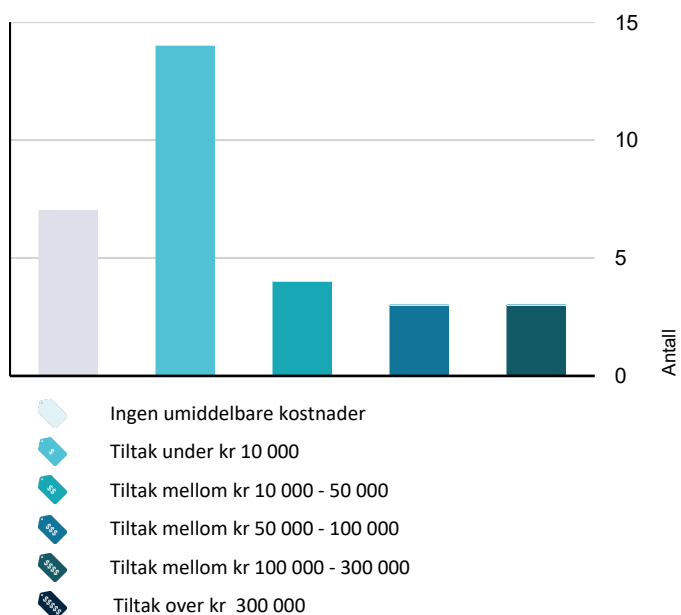
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er utfylt av fullmakt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

<b>TG 3</b>	<b>STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK</b>	
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	<a href="#">Gå til side</a>
!	Innvendig > Pipe og ildsted	<a href="#">Gå til side</a>
!	Tomteforhold > Forstøtningsmurer	<a href="#">Gå til side</a>
<b>TG 2</b>	<b>AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK</b>	
!	Utvendig > Takteking	<a href="#">Gå til side</a>
!	Utvendig > Nedløp og beslag	<a href="#">Gå til side</a>
!	Utvendig > Veggkonstruksjon	<a href="#">Gå til side</a>
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	<a href="#">Gå til side</a>
!	Utvendig > Vinduer - 2	<a href="#">Gå til side</a>
!	Utvendig > Dører - 2	<a href="#">Gå til side</a>
!	Utvendig > Garasje	<a href="#">Gå til side</a>
!	Innvendig > Overflater	<a href="#">Gå til side</a>
!	Innvendig > Radon	<a href="#">Gå til side</a>
!	Innvendig > Innvendige trapper	<a href="#">Gå til side</a>
!	Innvendig > Innvendige dører	<a href="#">Gå til side</a>
!	Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv	<a href="#">Gå til side</a>
!	Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon	<a href="#">Gå til side</a>
!	Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	<a href="#">Gå til side</a>

# Sammendrag av boligens tilstand

! Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

## TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

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

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

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



# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

**Byggeår**  
1975

**Kommentar**  
Kilde: Eiendomsverdi

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er tekket med enkelkrummet betongstein fra byggeår. Taktekking er vurdert fra takfot i stige.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er påvist råte i forkantbord i hjørne mot terrasse.  
Tegn på noe utettheter i takteking i undertak.

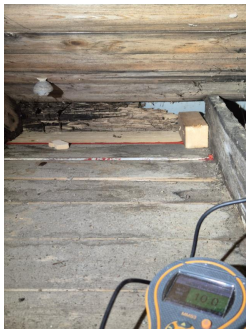
Normal tid for omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

Råteskadet forkantbord må skiftes ut.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



Råte i forkantbord.

### Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp, israfter og beslag av lakkert og malt stål fra byggeåret.  
Trinn montert for feier.  
Renner er ikke funksjonsprøvd. Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plastbelagt stål er 25 - 35 år.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dette er naturlig å skifte samtidig som ny takteking.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

### Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmur av bindingsverk konstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med stående kledningsbord og

# Tilstandsrapport

liggende kledningsbord øverst i gavlvegger.  
Kledning er malt i 2024.

## Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er påvist råte i bunn av 8-9 kledningsbord på gavlvegg mot nord.

Normal tid for reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.

Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.

Normal tid før maling av trekledning er 6 - 12 år.

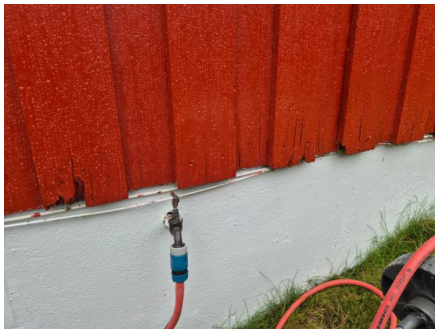
## Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak med lufting, men ved evt. bytting av kledning i fremtiden anbefales etablering av luftesjikt.  
Konsekvens ved manglende vedlikehold og oppgradering vil medføre fukt i underliggende/bakenforliggende konstruksjon.

Kostnadsestimat gjelder kun for utskifting av kledningsbord med råteskader.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

Taktypen består av saltak. Takkonstruksjonen består av w-takstoler.

Undertak av bærende og avstivende rupanel.

Adkomst via innvendig luke i gang.

Loftet er isolert med mineralull og det er lufting gjennom gesimser og øverst i gavlvegg.

Påvist noe misfarging av undertak, men ikke målt noe unormalt med fukt på befarings.

## Vurdering av avvik:

- Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.
- Undertaket er misfarget.

Misfarging i undertak mot gavler og ingen luft i nedre del av konstruksjon.

## Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering må forbedres.

Det anbefales omlegging av under- og yttertak, se pnkt. takteking.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport



Misfarging og ingen luft i nedre del av konstruksjon.

## TG 1 Vinduer

Malt trevindu med 2-lags isolerglass på et soverom i 1. etg. fra 2013, badervindu fra 2007 og et vindu med 3-lags isolerglass i stue fra 2013.

Årstall: 2013

Kilde: Produksjonsår på produkt

## TG 2 Vinduer - 2

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1972 - 1983.  
Malt trevindu fra byggeår med enkel glass i soverom i underetasje.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på enkelte vinduer.

TG 2 gis på bakgrunn av en helhetsvurdering med generell slitasjegrad på vinduer av eldre dato uten tettelisten og noe værslitt treverk. Sprekk i glass på soveromsvindu i underetasje. Feil ved tettefunksjonen kan føre til kondens, nedsatt varmeisolasjonsevne og trekk. Listene utsettes for slitasje og nedbrytning i en naturlig aldringsprosess.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting av vinduer lukker avvik.  
Eldre vinduer bør skiftes ut med mer energi effektive vinduer/glass.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

## TG 1 Dører

Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt fra 2017.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

## TG 2 Dører - 2

Malt terrassedør i tre med 3-lags isolerglass fra 2013.

Årstall: 2013

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Terrassedør går noe i karm ved låsekasse og er vanskelig å lukke.

Normal tid før utskifting av tredører er 20 - 40 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terrassedør trenger justering.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## 📍 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på 23 m<sup>2</sup> (5,83 x 3,86) med utgang fra stue. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre fundamentert på lecablokker mot grunn.

Stående malt rekkverk på 93 cm.

Rekkverk malt i 2024.

### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk skal ha en høyde på minimum 1,0 meter målt fra ferdig gulvflate til øvre kant av rekkverket.

## Konsekvens/tiltak

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

Gulvbord på terrassen bør behandles.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 📍 TG 1 Utvendige trapper

Trapp ned fra terrasse med stående malt rekkverk på hver side.

Noe slitte trinn, men er ellers i god stand.

## 📍 TG 2 Garasje

Garasje på 31 m<sup>2</sup> kjedet med boligens underetasje.

Gulv av støpt betong. Gipset vegger og pusset betonghullblokker. Gipset innvendig tak.

Malt vippeport av tre.

Innlagt strøm med lys og kontaktpunkter.

Lufteventiler i vegg.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sprekker i betongplate mot grunn.

Hull i gipsplate mot vaskekjeller.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Garasje er laget som en branncelle og gipsplater må utbedres for å unngå brudd i branncelle.

Sprekker i betongplate mot grunn må utbedres. Se pnkt grunnmur for kostnadsestimat.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport



Hull i gipsplate.

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

Gulver har laminat og belegg.  
Vegger har malt strietapet, malt trepanel og malte panelplater.  
Tak har malte takessplater og malt trepanel.

Det kan stedvis forekomme mindre overflateavvik da det ikke er flyttet på innbo og løsøre.  
Mindre overflateavvik ansees som normalt ved vanlig bruk.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis mindre hakk/sår i stuegulv og på soverom, samt noe gliper i skjøter på gulvbelegg.  
Takessplater i soverom buler noe, og det er sveller i takessplater over peis i stue.  
Noe sprekker i strietapetskjøter/hjørne på soverom.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og sår/merker må forventes i en brukt bolig.  
Takessplater med buler i soverom og fuktsveller, samt strietapet bør skiftes ut.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



### TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater, etter byggemåte isolert.  
Gulv mot grunn av betong.  
Retningavvik er kontrollert. Det er generelt mindre retningsavvik/lokale svanker i gulvene innefor +/- 5 mm - normalt iht. alder.

Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 80 år.

#### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

# Tilstandsrapport

Følgende retningsavvik ble registrert:

- 23 mm gjennom hele, og 19 mm innenfor 2 m i gang, 1. etg.
  - 15 mm gjennom hele, og 13 mm innenfor 2 m i soverom 1 i 1. etg.
  - 32 mm gjennom hele, og 21 mm innenfor 2 m i soverom 2 i 1. etg.
  - 26 mm gjennom hele, og 23 mm innenfor 2 m i stue. (høyeste punkt ved pipe)
  - 28 mm gjennom hele, og 23 mm innenfor 2 m i soverom i underetasje.
- Store skjevheter og sprekker i vaskekjeller.

## Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Kostnadsestimat gjelder kun for ytterligere undersøkelser for kartlegging av omfanget for utbedring.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## TE 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område som er merket grått på områdekart for radonforekomst. Grått er betegnet som usikker radonforekomst i dette området.

### Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TE 3 Pipe og ildsted

Det er peis med parafin/ved i stue.  
Pipe fra byggeår av teglstein med pusslag. Sotluke i kjeller og feieluke på loft.  
Ønskes ytterligere undersøkelser, anbefales det å ta kontakt med lokalt feiervesen.

### Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

## Konsekvens/tiltak

- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

Det anbefales at ubrennbar plate under ildsted strekker seg minst 30 foran ovnsdøren og til sidene for å gi tilstrekkelig beskyttelse mot varme og gnister.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## TE 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Gulv i kjeller er av betong. Veggene har betong/mur.  
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig.

# Tilstandsrapport

Det ble med fuktindikator registrert noe høye fuktverdier/fuktforskjeller på synlige murflater. Dette er forhold som ikke kan sies å være unormalt lagt alder og drenerings funksjon til grunn.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

## 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.

Det anbefales en oppgradering av utvendig fuktsikring av grunnmur og drenering, se punkt drenering for kostnadsestimat.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Innvendige trapper

Det er innvendig tretrapp. Belegg i trinn.  
Det er montert håndløper på en side.

## Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det er en del knirk i trapp.  
Krav om solid håndløper på begge sider av trapp fra 1969.

Normal til før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.

## Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## Innvendige dører

Det er innvendige malte glatte dører i underetasje, profilerte furudører og glatt skyvedør i 1. etg.  
Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på innvendige dører.  
2/3 dører i underetasje går i terskel.  
Dør til soverom i 1. etg. går i karm.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.  
Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

## Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Bad i 1. etg. fra 2008.

For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 som legges til grunn.

Det er fremlagt dokumentasjon på legging av Heatcom varmekabelmatte, ingen øvrig dokumentasjon er fremvist.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Det er baderomsplater og sokkelflis på vegg. Malt trepanel i innvendig tak

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Det er bra fall mot sluk over hele gulv.

#### Vurdering av avvik:

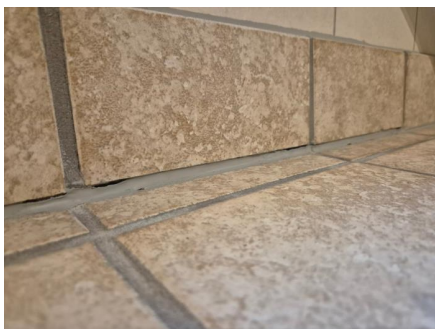
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

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

#### Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sprekker i mykfuger.



Sprekk i fuger ved terskel.

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Membran smurt ned i sluk og skjult plastleppe for klemring, ingen dokumentasjon på utførelse er fremvist.



# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

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

Feil utførelse på membran rundt sluk øker fare for fukt i konstruksjon. Dokumentasjon på utførelsen må fremvises.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett og dusjkabinett.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

Det er lufteventil i tak og tilluft under dør.

## Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

## Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## 1. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra soverom bak dusjsone uten å påvise unormale forhold.



Målt vektprosent under 6% som er tørt tre.

# Tilstandsrapport

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra byggeår med glatte fronter. Laminat benkeplate og benkeplate i rustfritt stål med nedfelt oppvaskkum. Flislagt mellom benk og overskap. Det er frittstående kjøl/frysenskap og komfyr. Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befaring.

#### Vurdering av avvik:

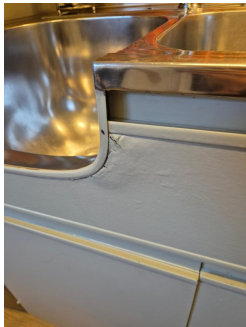
- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

Noe fuktsvelling på innredning ved vaskekkum.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Fuktsveller på innredning.

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator over komfyr med avtrekk ut. Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk.

## SPESIALROM

### UNDERETASJE > TOALETTROM

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

Det er belegg på gulv, malte plater og malt murvegg, malt trepanel i innvendig tak. Rommet inneholder servant, vegghengt speil og gulvmontert toalett. Det er ventil i vegg.

#### 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

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

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Vannrør er av kobber.  
Stoppekran plassert i vaskekjeller.

Sanitærinstallasjonene fungerte normalt ved befaring. Vvs anlegget er ellers ikke kontrollert for feil eller mangler under befaring. Det er på generelt grunnlag anbefalt at vvs røropplegg regelmessig ettersees / kontroll av rørlegger.

#### Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Antatt normal levetid for kobberrør er 25-50 år.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 2 Avløpsrør

Innvendig avløp er av plast.  
Stakeluker i garasje.

Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt på befaringen dagen.

#### Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Antatt normal levetid for plastrør er 25-50 år.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med friskluftsventiler i vegg.

### TG 2 Varmesentral

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Luft-luft varmepumpe i spisestue med ukjent alder.  
Termostatstyrte varmekabler på bad.  
Veggmonterte panelovner.  
Peis i stue.

Utstyr for oppvarming er ikke testet.  
Varmepumper må påregnes regelmessig service, 2 hvert år og inne del må støvsuges regelmessig.

#### Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke service på anlegget siste to år.

# Tilstandsrapport

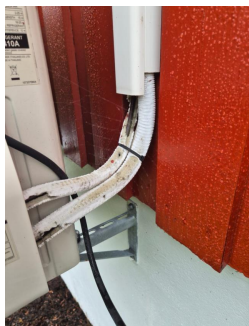
Utvendig er isolasjon til varmepumperør spist opp.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør utføres service på anlegget.

Det bør byttes til ny isolasjon rundt rør

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## TE 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 200 liter fra 1980, plassert i vaskekjeller.

**Årstall:** 1980

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

## Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TE 2 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.*

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

Sikringskap er plassert i vaskekjeller.

Sikringer består av skru- og automatsikringer. Totalt 5 kurser og jordfeilbryter i henhold til kursfortegnelse, 35A hovedsikring.

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

**Nei**

## Spørsmål til eier

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

**1975**

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

**Ukjent**

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

**Ja Fremlagt samsvarserklæring på legging av varmekabelmatte på bad i 2008.**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Nei**

# Tilstandsrapport

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Nei

## Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

## Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Basert på alder på anlegg/installasjoner og manglende tilsyn/dokumentasjon på tilsyn anbefales det at det gjøres en utvidet el-kontroll av anlegget.

**Forventet levetid på elektriske anlegg er rundt 30 år, og etter dette må du regne med vedlikehold i form av utskiftninger og reparasjoner. Gamle skrusikringer bør byttes ut med jordfeilautomat, som er mer nøyaktig og reagerer raskere på overforbruk og jordfeil.**

## Generell kommentar

Det er ikke fremvist samsvarserklæring på arbeider utført etter 1999, og forskriften er da tydelig på at det ikke kan gis TG 1, men kun TG 2. Undertegnede har ikke elektrofaglig utdannelse, og undersøkelsen er derfor ut ifra synlige forhold uten demontering av utstyr.

Kostnadsestimat gjelder kun for elkontroll av anlegg.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## 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 bygnings sakkyndig 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.*

# Tilstandsrapport

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

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

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Boligen er trolig fundamentert på løsmasser av stein og grus.

### TG 2 Drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Drenering fra byggeår er trolig utført i henhold til praksis på oppføringstidspunktet med vorteplast mot grunnmur og fleksible drenerør av plast. Taknedløp er ført til oppstikkende drenerør og ut til bakken.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Vorteplast går stedvis under terreng og det mangler klemlist.

Dreneringen har begrenset funksjon og det er påvist høye fuktverdier og saltutslag i underetasje.

Normal tid før utskifting av drencsystem med drencledninger er 20 - 60 år.

Normal tid før vedlikehold av drencsystem med drencledninger er 1 - 5 år.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Konsekvens ved fuktsperre under terreng og manglende klemlist er større risiko for å tilføre fukt i grunnmur.

Konsekvens ved sviktende drenering er at underetasje ikke kan benyttes på samme måte som en tørr underetasje.

Om fukt skal fjernes må drenering legges om.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur oppført av betonghullblokker. Utvendig pusset og sist malt i 2024.

Boligen er fundamentert med betongplate / såle.

#### Vurdering av avvik:

- Det er registrert sprekker/deformasjon som gir grunn til å overvåke konstruksjonen.

Det er store sprekker i betongplate mot grunn i vaskekjeller og garasje.

Det er ikke registrert setninger/forskyvninger som har innvirkning på konstruksjonens sikkerhet. Sprekker er av eldre dato, og har trolig ikke endret seg de siste årene.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

# Tilstandsrapport

Store deler av betongplate mot grunn bør pigges opp og det bør støpes ny betongplate.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



Sprekk i vegg i kott under trapp.



Store sprekker i betongplate.

## Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur er av naturstein.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## Terrenghorhold

Boligen ligger i skrått terreng, dette fører til naturlig stor fuktbelastning mot deler av grunnmur.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Det er påvist svakt hellende terreng mot grunnmur.

Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er tilfredsstillende hellningsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det anbefales arrondere terreng rundt bygning slik at det etableres fall fra bygget eller alternative tiltak. Ideelt bør det være fall på 1:50 på 3 meter ut fra bygning.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



Svakt hellende terreng mot grunnmur.



Svakt hellende terreng mot grunnmur.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast til offentlig avløp via private stikkledninger fra byggeår.  
Utvendige vannledninger er av jernrør til offentlig vannforsyning via private stikkledninger fra byggeår.

### 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.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 Oljetank

I garasjen er det oljetank i stål fra byggeår.  
Dagtank plassert i trappegang.

### Vurdering av avvik:

- Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes.

Fra 1. januar 2020 ble det forbudt å bruke mineralolje til oppvarming av boliger.

### Konsekvens/tiltak

- Røropplegg og tank utvendig må fjernes/saneres.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

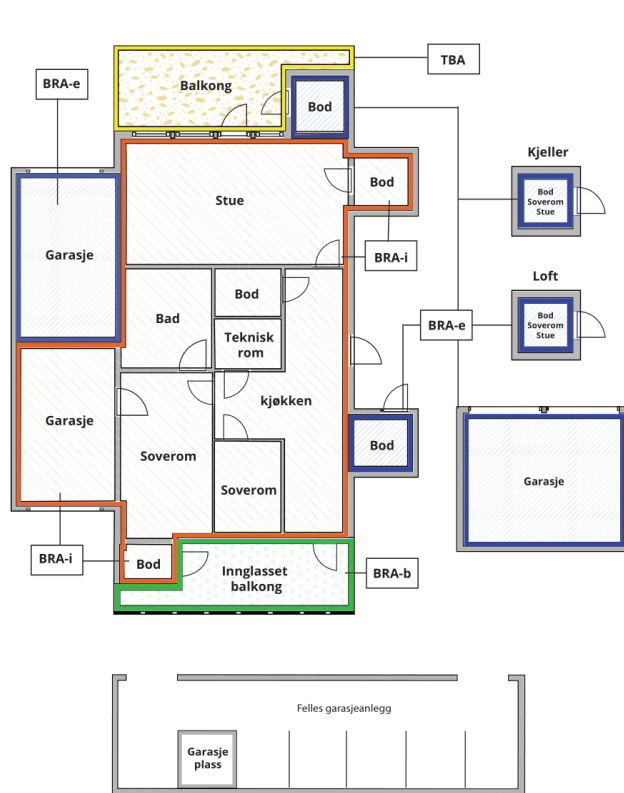
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
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

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	42	32		74	
1. etasje	81			81	23
<b>SUM</b>	<b>123</b>	<b>32</b>			<b>23</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>155</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré , Toalettrom , Soverom , Kott, Gang m/trapp, Vaskekjeller	Garasje	
1. etasje	Trappegang , Soverom 1, Bad , Soverom 2, Stue , Spisestue , Kjøkken		

### Kommentar

Areal underetasje.

Garasje: 31,1 m<sup>2</sup>

Entré: 2 m<sup>2</sup>

Toalettrom: 1,7 m<sup>2</sup>

Soverom: 7,9 m<sup>2</sup>

Kott: 1,2 m<sup>2</sup>

Gang m/trapp: 6,4 m<sup>2</sup>

Vaskekjeller: 19,7 m<sup>2</sup>

Areal 1. etg.

Trappegang: 7,2 m<sup>2</sup>

Soverom 1: 15,4 m<sup>2</sup>

Bad: 4,6 m<sup>2</sup>

Soverom 2: 10,7 m<sup>2</sup>

Stue: 21,4 m<sup>2</sup>

Spisestue: 9,5 m<sup>2</sup>

Kjøkken: 9,3 m<sup>2</sup>

Takhøyde underetasje: 2,19 m - 2,21 m

Takhøyde 1. etg.: 2,38 m - 2,41 m

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det er tegnet inn vaskerom, gang, matbod og rom for klær der det i dag er vaskekjeller.

### Brannceller

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Skade i gipsplate som skal fungere som branncelle mellom garasje og vaskekjeller.

### 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:*

## 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)
Enebolig	101	54

### Kommentar

Enebolig Garasje, vaskekjeller og kott i underetasje er regnet som s-rom.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.9.2024	Olav Rudland Kvilhaug	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	2092	43		0	586.5 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Nyveien 1

### Hjemmelshaver

Martinsen Birgit Anne

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	Type
0	Uskifte

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	03.09.2024		Gjennomgått		Nei
Tegninger	03.09.2024		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	03.09.2024	Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 13.02.1975.	Gjennomgått		Nei
Megleropplysninger	03.09.2024	Innhentet kommunal info.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	03.09.2024		Gjennomgått		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 tilleggsundersøkelser 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/AR1682>

## 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