

Tilstandsrapport



Enebolig



Vespestadhaugen 22, 5443 BØMLO



BØMLO kommune



gnr. 56, bnr. 26

Sum areal alle bygg: BRA: 161 m² BRA-i: 137 m²



Befaringsdato: 07.10.2025

Rapportdato: 22.10.2025

Oppdragsnr.: 22507-20109

Referansenummer: LW1745

Foretak: 3 TAKST AS

Takstingeniør: Lars Milje

Vår ref: Lars Milje



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

3 Takst

3 Takst eies og drives av takstingeniør Lars Milje som har over 25 års erfaring fra byggebransjen. Når du velger en takstmann med byggfaglig bakgrunn gjør du ett trygt valg for din eiendom. Jeg er medlem av Byggmestrenes takseringsforbund og er sertifisert innen tilstandsanalyse, skadetakst, verdi/lånetakst og reklamasjonstakst. Selskapet har sin base på fastlands Karmøy og utfører oppdrag på hele Haugalandet og omegn.



Rapportansvarlig

Lars H. Milje

Lars Milje

Uavhengig Takstingeniør

lars.milje@3takst.no

957 79 636

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

På eiendommen er det oppført en enebolig over kjeller, hovedetasje og 2. etasje, samt en garasje som er oppført på annen manns eiendom.

Boligen ble oppført i 1956 og er bygget etter datidens forskrifter og tekniske løsninger, noe som innebærer at det er avvik sett opp mot dagens krav og standarder. Tilstandsgrader er satt i henhold til gjeldende standard for rapporten, med enkelte skjønsmessige vurderinger.

Enkelte bygningsdeler viser behov for vedlikehold og oppgraderinger, og det må påregnes at enkelte komponenter har passert sin normale forventede levetid. Vedlikehold og utbedringer må derfor påregnes i årene som kommer.

For øvrig vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdelene i rapporten. Kjøper gjøres oppmerksom på at kostnadsestimater som er oppgitt i rapporten er omtrentlig, og at priser kan variere avhengig av lokale forhold og entreprenørens oppdragsmengde.

Det anbefales derfor at kjøper innhenter konkrete pristilbud før eventuelle utbedringer igangsettes.

Enebolig - Byggeår: 1959

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av skifertakstein. Taket er besikket fra bakkenivå.

Takrenner og nedløp er utført som en kombinasjon av plast og metall, og takvannet ledes bort fra konstruksjonen via drensør.

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen.

Selve vegg konstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Saltak av trekonstruksjoner, visuelt undersøkt fra bakkeplan og kontrollert på loft.

Bygningen har enkelte malte trevinduer med 2-lags glass og PVC vinduer med 2-lags glass fra forskjellige år. PVC vinduer er produsert i 201, mens det er enkelte vinduer i malt tre som er ca. 10 og 15 år gamle.

Bygningen har også malte trevinduer med 2-lags isolerglass, samt eldre trevinduer med enkelt glass. Vinduer er datert til begynnelsen av 1970-tallet, 1980-tallet og opprinnelig byggeår.

Bygningen har teak hovedytterdør og malt balkongdør i tre som inngangsdør til kjeller.

Terrasse med konstruksjon, terrassedekke og rekkverk av tre.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv med teppe, laminat og beleg. Veggene har tapet. Innvendige tak har malte plater og malt MDF panel.

Etasjeskille av bjelkelag i tre. Ifølge opplysninger fra kontaktperson består gulvet mot grunn av betong, isopor, plast og sponplater – en såkalt flytende gulvløsning

Boligen har en murt teglsteinspipe, men det er ikke installert eller tilkoblet noe ildsted.

Rom under terreng har utforede vegger av tre mot grunnmur. Dette er risiko konstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Det er foretatt hulltaking i vegg i boden med fuktverdi på 25,4% i konstruksjon.

Boligen har tretrapper med tette trinn til 2 etasje og åpne trinn til

kjeller.

Innvendig har boligen finèrdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Våtrommet er oppført før 1997 og er dermed etablert etter eldre byggt tekniske forskrifter enn dagens krav til utførelse og materialbruk. Rommet er oppført med datidens løsninger for tettesjikt, ventilasjon og sluk, som normalt ikke tilfredsstiller dagens krav til fuktsikring og vanntetting.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende konstruksjoner.

Vaskerom

Våtrommet er oppført før 1997 og er dermed etablert etter eldre byggt tekniske forskrifter enn dagens krav til utførelse og materialbruk. Rommet ble delvis oppgradert i forbindelse med en lekkasje i 2018. Det ble da montert nye vegger mot yttervegg, nye MDF-panelplater på vegger og MDF-panelbord i tak. Gulvet har vinylbelegg fra opprinnelig utførelse, og dette ble ikke skiftet ved oppgraderingen.

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen.

Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 17.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat og heldekkende stålvaske. Det er kjøøl/fryseskapp og komfyr. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er kobberrør som røropplegg i boligen

Hoved stoppekran er plassert i vaskerom

Tilgjengelige avløpsrør i plast

Boligen har naturlig ventilasjon ved ventiler i vegg og vinduer

Varmtvannstank på ca 200 liter montert i vaskerom

Branntekniske forhold vurderes i forhold til forskriftskrav på tidspunkt for byggesøknad, men som minimum beskrevet i Byggeforskrift 1985.

For å oppfylle forskriftskrav må boligen være utstyrt med røykvarsler i hver etasje, og slik at alle soverom varsles dersom røykvarsler utløses.

Boligen har tilstrekkelig slukkemidler (brannslukningsapparat/brannslange).

Boligen har tilstrekkelig antall røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten.

På bakgrunn av observasjoner gjort på befaringsdagen, vurderes grunnforholdene å være stabile.

Vurderingen av fuktsikring og drenering er foretatt med utgangspunkt i boligens byggeår og en skal være oppmerksom på at drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldersmessig slitasje med en normal levetid. Videre den begrensning at selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Beskrivelse av eiendommen

Grunnmur av betong/murt tegl som er malt utvendig.
Terrenget har stedvis fall inn mot boligen. Dette kan medføre en økt slitasje på utvendig drenering som kan resultere med fuktgjennomtrengning i grunnmur.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning eller fasader Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen eller fasader , slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent tegninger fra da bygget ble tatt i bruk.

Garasje

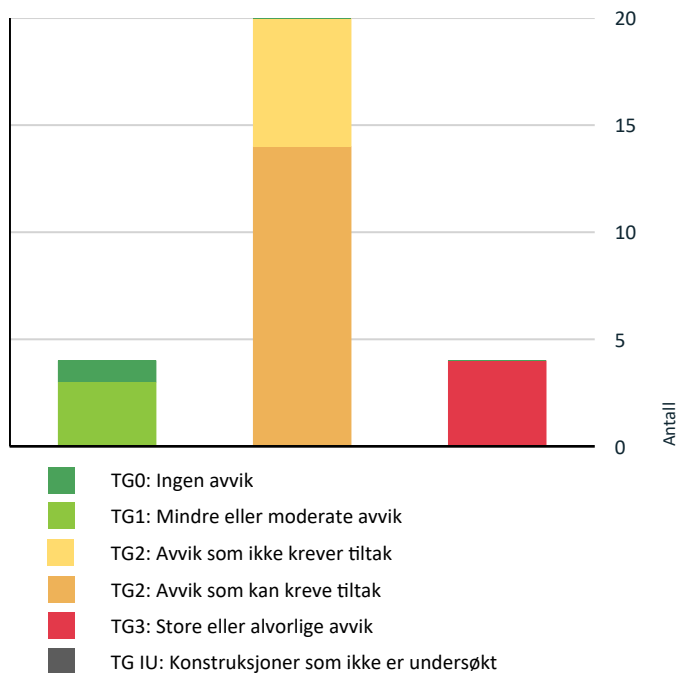
- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning eller fasader Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen eller fasader , slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent tegninger fra da bygget ble tatt i bruk.

Garasjen står på annen manns eiendom, gnr. 56 bnr. 4.
Kontaktperson opplyser at det arbeides med å få skilt ut den delen av tomten hvor garasjen er plassert, slik at den kan tilhøre eiendommen. Forholdet bør avklares juridisk og tinglyses før eiendomsoverdragelse, for å sikre klare eiendomsgrenser og rettmessig tilhørighet.

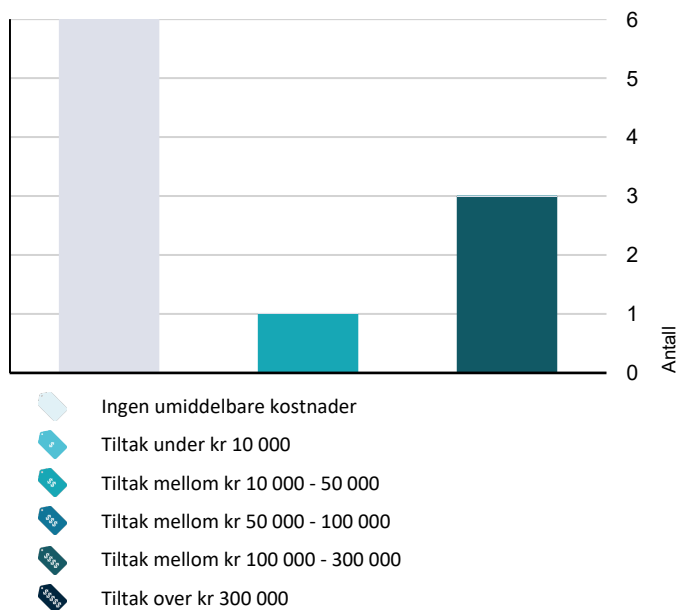
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

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

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

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

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1959

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra kontaktperson.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Vurdering av avvik:

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

Taket er tekket med skiferstein. Tidspunktet for omlegging av skifer og utskifting av undertak er passert. Skiferstein har generelt svært lang levetid, men undertaket har normalt betydelig kortere levetid enn selve skiferen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Når undertaket nærmer seg eller har passert sin forventede levetid, øker risikoen for lekkasjer og fuktskader. Dette kan medføre skader på takkonstruksjon, isolasjon og innvendige overflater dersom vann trenger inn. Det er også behov for hyppigere inspeksjon og vedlikehold for å oppdage eventuelle svakheter tidlig. Det anbefales at taket legges om med nytt undertak, sløyfer og lekter.

! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp er utført som en kombinasjon av plast og metall, og takvannet ledes bort fra konstruksjonen via drenerør.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Alderen på takrenner, nedløp og beslag har passert forventet brukstid. Normal leve/brukstid på takrenner i plast er 20-30 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eldre renner og beslag kan få redusert funksjon på grunn av slitasje. Dette kan føre til lekkasjer og vannavrenning nært fasade og grunnmur, med risiko for fuktskader i konstruksjonen. Manglende snøfangere kan medføre fare for nedfall av snø og is, særlig over gangsoner. Det anbefales utskifting av takrenner, nedløp og beslag for å sikre tilfredsstillende bortledning av vann fra taket. Det er ikke krav om utbedring eller ettermontering av snøfangere opp til dagens forskriftskrav, men krav om montering vil gjelde dersom taket legges om. I forbindelse med omteking bør også beslag og renner vurderes for utskifting slik at hele takvannsystemet får lik levetid og funksjon.

! TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve vegg konstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er registrert spredte råteskader i bordkledningen, samt værslitt og oppsprukket trevirke/trepaneler. Dette gjelder hovedsakelig vegg mot sør.

Det er heller ikke montert musesperre i nedre kant av veggkonstruksjonen.

Det foreligger dokumentert skaderapport fra 2016 etter vannlekkasje forårsaket av mus som hadde gnagd på avløpsrør. Tilkost for mus ble den gang utbedret som egeninnsats i det aktuelle området.

Normal forventet levetid for utvendig trekledning er 40–60 år, avhengig av treverkstype, klimaeksponering, vedlikehold og kvalitet på overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Værslitt og oppsprukket treverk gir redusert beskyttelse mot fukt, og øker risikoen for råteskader og forkortet levetid på kledningen. Manglende musesperre kan medføre ny inntrengning av skadedyr i konstruksjonen, med påfølgende fare for skader på isolasjon, trekonstruksjon og tekniske installasjoner. Råteskader som ikke utbedres, kan spre seg og føre til mer omfattende skader over tid. Det anbefales utskifting av skadet og råteskadet kledning, samt montering av musesperre i nedre kant av veggkonstruksjonen for å hindre fremtidig tilkomst for gnagere. Det bør også gjennomføres jevnlig kontroll av veggflater, spesielt i nedre del mot grunnmur, for å avdekke tidlige tegn på fuktskader.

Tilstandsrapport



Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.



Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak av trekonstruksjoner, visuelt undersøkt fra bakkeplan og kontrollert på loft.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Det er registrert begrenset og delvis mangelfull ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist fuktmerker og forhøyede fuktverdier ved gjennomføring av pipe. Videre er det observert tegn til aktivitet fra stripet borebille i deler av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Begrenset ventilering kan føre til opphopning av fukt og redusert levetid på treverk og undertak. Fukt ved pipegjennomføring kan på sikt medføre råteskader og ytterligere forringelse av konstruksjonen dersom årsaken ikke utbedres.

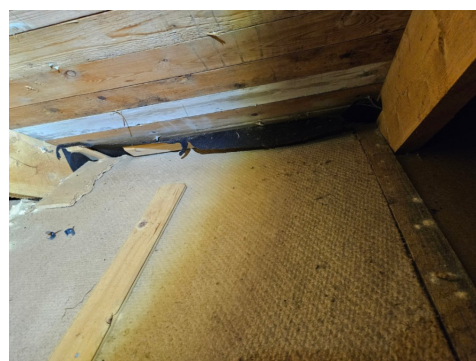
Stripet borebille kan over tid svekke bærende konstruksjoner dersom aktiviteten vedvarer. De mest utsatte områdene er kjølige og fuktige rom, som loft og kjeller. Lufting/ventilering av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risiko for fuktrelaterte skader og uønsket skadedyraktivitet.

Det anbefales ytterligere undersøkelser for å fastslå om stripet borebille fortsatt er aktiv. Dersom aktivitet påvises, bør konstruksjonen behandles av fagkyndig for skadedyrbekjempelse.

Fuktmerker og forhøyede fuktverdier ved pipegjennomføring må sees i sammenheng med tilstanden på taktekkingen og eventuelt tetningsarbeid rundt gjennomføringen.



Det er registrert symptom på aktivitet fra stripet borebiller i takkonstruksjonen. De mest utsatte bygningskonstruksjonene for borebille er i forbindelse med kjølige rom med høy luftfuktighet, som for eksempel kjellere eller loft. Oftest tar det mange år før skadene blir alvorlige, og ofte dør angrepet ut uten at tiltak må iverksettes. Ytterligere undersøkelser anbefales.



Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.



Det er påvist fuktmerker og fukt ved gjennomføring av pipe.

TG 1 Vinduer

Bygningen har enkelte malte trevinduer med 2-lags glass og PVC vinduer med 2-lags glass fra forskjellige år. PVC vinduer er produsert i 2021, mens vinduer i malt tre er ca. 10 og 15 år gamle ifølge kontaktperson.

TG 3 Vinduer - 2

Bygningen har også malte trevinduer med 2-lags isolerglass, samt eldre trevindu med enkelt glass. Vinduer er datert til begynnelsen av 1970-tallet, 1980-tallet og opprinnelig byggeår.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Slitte og skadde vinduer kan føre til redusert isolasjonsevne, trekk, kondens og risiko for fuktskader. Punkterte glass reduserer også vinduenes isolerende egenskaper og kan føre til dugg mellom glassene. Eldre og skadde vinduer bør vurderes skiftet ut. Normal forventet levetid for vinduer i tre er, ifølge SINTEF Byggforsk, 20–60 år, avhengig av konstruksjon, klima og vedlikehold. Det må påregnes at de eldre vinduene nærmer seg slutten av sin funksjonstid og bør planlegges utskiftet i nær fremtid.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Det er påvist noen glassruter som er punktert.



Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.



Karmene og vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

! TG 2 Dører

Bygningen har teak hovedytterdør og malt balkongdør i tre som inngangsdør til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG2 vurderes da enkelte dører har passert sin forventede levetid. Ifølge SINTEF Byggforsk er normal forventet levetid for ytterdører i tre 20–40 år, avhengig av kvalitet, klima og vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Aldersslitasje kan medføre redusert funksjon, tetthet og isolasjonsverdi. Økt vedlikeholdsbehov må påregnes. Det anbefales jevnlig vedlikehold som overflatebehandling og kontroll av beslag og tetningslister. Utskifting kan vurderes dersom funksjonen forringes ytterligere.

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med konstruksjon, terrassedekke og rekkverk av tre.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Lavt rekkverk kan medføre redusert sikkerhet ved bruk, spesielt for barn. Dersom terrassen skal bygges om eller rehabiliteres, bør rekkverkshøyden tilpasses dagens krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Dagens krav til rekkverk er 1 meter. Tidligere krav var 90cm.

INNENDIG

! TG 2 Overflater

Innendig er det gulv med teppe, laminat og belegg. Veggene har tapet. Innvendige tak har malte plater og malt mdf panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

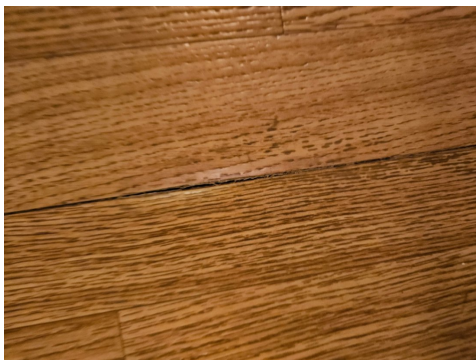
Overflatene har noe slitasje utover det som anses som normal bruksslitasje. Det er registrert merker, riper og sprekker. Utover dette har boligen for det meste normal bruksslitasje på overflatene. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Slitte overflater har hovedsakelig estetisk betydning, men kan gi et eldre preg og redusert opplevelse av vedlikeholdsnivå. Det må påregnes oppussing eller utskifting av overflater etter behov. Dette anses som normalt vedlikehold i en bolig av denne alder.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sprekker i belegg



Fuktmerker fra tidligere lekkasje



Fuktmerker fra tidligere lekkasje i tak.

Etasjeskille av bjelkelag i tre. Ifølge opplysninger fra kontaktperson består gulvet mot grunn av betong, isopor, plast og sponplater – en såkalt flytende gulvløsning

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert en lokal forhøyning på gulvet i soverommet i kjeller. Årsaken til forhøyningen er ukjent.

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.

En forhøyning i gulvet kan indikere bevegelser eller fuktpåvirkning i konstruksjonen under. Dersom det foreligger fuktighet under gulvet, kan dette over tid medføre risiko for skader på materialer som sponplater, isolasjon og plastfolie. Det anbefales å foreta nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til forhøyningen, for eksempel ved fuktmåling eller inspeksjon under gulv. Videre tiltak bør vurderes ut fra resultatet av undersøkelsen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har en murt teglsteinspipe, men det er ikke installert eller tilkoblet noe ildsted.

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.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

En murt teglsteinspipe skal ha fire synlige sider for å kunne inspiseres og vedlikeholdes på en trygg måte. Dette kravet er ikke oppfylt.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Manglende sikkerhetsavstand og ildfast plate medfører økt brannfare ved eventuell bruk av ildsted. Skjulte pipevanger gjør det vanskelig å vurdere pipens tilstand, og risikoen for skjulte skader eller utettheter øker med alder. Dersom pipen skal tas i bruk igjen, bør avvikene utbedres. Det bør etableres tilfredsstillende avstand til brennbart materiale, montere ildfast plate under sotluke/feieluke, samt sikre at alle fire sider av pipen er synlige. Det anbefales å gjennomføre en kameraundersøkelse og røyktrykkprøve av pipen for å avdekke eventuelle skader. Ved behov bør pipen rehabiliteres, eksempelvis ved innsetting av nytt stålrør.

Feiervesenet i kommunen er tilsynsmyndighet for piper og ildsteder, og bør kontaktes før eventuell bruk eller installasjon av ildsted.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport



Pipe er kledd igjen i kjelleretasje.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom under terreng har utforede vegger av tre mot grunnmur. Dette er risiko konstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Det er foretatt hulltaking i vegg i boden med fuktverdi på 25,4% i konstruksjon.

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.

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.

Fukt i en utforet kjellervegg skyldes oftest kondens, som oppstår når varm, fuktig inneluft møter en kald vegg. Andre vanlige årsaker er kapillær oppsugning fra grunnen, dårlig drenering, eller fukt som tilføres fra bruk som tørking av klær. Feilaktig innvendig isolasjon og manglende ventilasjon kan forverre problemet, da det hindrer uttørking og fanger fuktighet inne i veggkonstruksjonen. Fuktinnholdet i treverk over 15 % øker risikoen for muggvekst, og ved verdier over 20 % er det stor fare for utvikling av muggsopp og råteskader. Det anbefales å overvåke fuktutviklingen jevnlig for å avdekke eventuell økning i fuktnivå over tid. Ventilasjonen i rommet bør forbedres, og man bør vurdere å fjerne eller utbedre deler av den utforede konstruksjonen dersom forhøyede verdier vedvarer.

Det anbefales å installere en avfukter for å redusere luftfuktigheten og forebygge videre fuktrelaterte skader.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har tretrapper med tette trinn til 2 etasje og åpne trinn til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Rekkverkshøydene er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det er liten frihøyde i trappeløpet, og trappen er nokså bratt i forhold til dagens anbefalinger.

Konsekvens/tiltak

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

Avvikene innebærer redusert sikkerhet ved bruk av trappen, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet. For lavt rekkverk og liten frihøyde kan øke risikoen for fall og skader. Den bratte stigningen gjør trappen mer krevende å bruke, og kan i tillegg gi utfordringer ved bæring av gjenstander mellom etasjene. Det er ikke krav om utbedring til dagens forskriftsnivå for eldre trapper, men det anbefales å vurdere tiltak for å bedre sikkerheten. Dette kan innebære å øke høyden på rekkverk, montere håndløper på begge sider av trappen, og sørge for tilfredsstillende belysning i trappeløpet. Ved større rehabilitering bør trappen oppgraderes slik at den tilfredsstiller dagens krav til frihøyde og stigningsforhold.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen finèrdører.

Vurdering av avvik:

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

De fleste dørene fremstår hele og pene med tanke på alder. Det er imidlertid påvist enkelte dører som tar i karm og har behov for justering.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dører som subber mot karm eller gulv kan være vanskelig å lukke, og over tid kan det føre til unødvendig slitasje på både dørblad og karm. Dette er et mindre funksjonelt avvik og i hovedsak av estetisk karakter. Dørene bør justeres slik at de fungerer som tiltenkt. Det er ikke nødvendig med utskifting, men dersom kjøper ønsker et mer moderne eller ensartet estetisk uttrykk, kan dørene byttes ut etter eget ønske.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Våtrommet er oppført før 1997 og er dermed etablert etter eldre byggt tekniske forskrifter enn dagens krav til utførelse og materialbruk. Rommet er oppført med datidens løsninger for tettesjikt, ventilasjon og sluk, som normalt ikke tilfredsstiller dagens krav til fuktsikring og vanntetting.

Vurdering av avvik:

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

Direktoratet for Byggkvalitet (DiBK) har i sin veiledning av 26.9.2022 skrevet: Bygningsdeler på bad og vaskerom må i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Dersom det foreligger et avvik som tilsier at våtrommet ikke oppfyller dagens regelverk om tettesjikt og sluk, enten på grunn av materialvalg, alder, avvik fra regelverk, preaksepterte ytelser, faktiske skader eller funn av fukt også videre, vil det være et foreliggende avvik som krever utbedring «innen kort tid» og skal gis TG3. Et våtrom som ikke oppfyller funksjonskrav om tettesjikt og sluk i dagens tekniske forskrift skal gis TG3."

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Eldre våtrom som dette har økt risiko for lekkasjer, fuktskader og skjulte råteskader i underliggende konstruksjoner, da levetiden for tettesjikt og sluk normalt er overskredet. Manglende dokumentasjon og bruk av eldre materialer og løsninger gjør det vanskelig å fastslå den tekniske tilstanden, og avvik fra dagens krav til tettesjikt og vanntetting medfører at rommet ikke oppfyller funksjonskravene i dagens forskrift. Det anbefales rehabilitering av våtrommet for å oppnå forskriftsmessig tetthet og sikre mot fukt- og vannskader. Ny membran og oppbygging av våtrommet bør utføres i henhold til dagens tekniske krav og leverandørens anvisninger.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJELLER > VASKEROM

! TG 3 Generell

Våtrommet er oppført før 1997 og er dermed etablert etter eldre byggt tekniske forskrifter enn dagens krav til utførelse og materialbruk. Rommet ble delvis oppgradert i forbindelse med en lekkasje i 2018. Det ble da montert nye vegger mot yttervegger, nye MDF-panelplater på vegger og MDF-panelbord i tak. Gulvet har vinylbelegg fra opprinnelig utførelse, og dette ble ikke skiftet ved oppgraderingen.

Vurdering av avvik:

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

MDF-plater er ikke fuktbestandige og er ikke godkjent som veggmateriale i våtsone, slik som rundt vask eller områder som utsettes for sprutvann. Vinylbelegget på gulvet ligger stedvis løst og har synlige deformasjoner og sprekker. Dette gir redusert funksjon som vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vaskerommet har mangelfull fuktsikring og er utsatt for fuktpåvirkning. Kombinasjonen av eldre gulvbelegg og uegnede materialer på vegg medfører økt risiko for fuktskader, mugg og råte i underliggende konstruksjoner. Selv om rommet delvis ble oppgradert i 2018, er tiltakene som ble gjort ikke tilstrekkelige til å sikre et fuktsikkert våtrom etter dagens tekniske forskrifter. Det anbefales at våtrommet rehabiliteres for å tilfredsstille dagens krav til tettesjikt, materialvalg og utførelse. Dette innebærer utskifting av eksisterende MDF-plater med godkjente baderomsplater eller fliser, samt etablering av nytt, dokumentert tett gulvbelegg/membran.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



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



Sprekke/hull i tettesjikt/vinylbelegg



Vinylbelegg ligger løst og har deformasjoner

KJELLER > VASKEROM

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 17.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

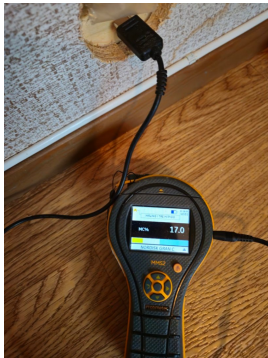
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Fuktigheten kan ha flere årsaker. I kjellere og rom under terreng er luftfuktighet, kondens og kapillær oppsuging fra grunnen de vanligste kildene.

Selv om målingen på 17 % ikke indikerer råtefare, viser den at konstruksjonen er fuktutsatt, og forholdene bør følges opp over tid. Det anbefales at området holdes under oppsyn for å se om fuktnivået endrer seg.

God ventilasjon og avfukting i kjeller anbefales for å stabilisere luftfuktigheten og redusere risiko for muggvekst.

Dersom fuktverdiene øker ved senere kontroll, bør det gjennomføres ytterligere undersøkelser.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat og heldekkende stålvaske. Det er kjøp/fryseskapp og komfyr.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskifting/utbedringer av kjøkkeninnredningen.



1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenventilatoren er av eldre dato, og forventet levetid er passert. Normal leve-/brukstid for kjøkkenventilatorer er 15–20 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for utskifting på nåværende tidspunkt, da ventilatoren fungerer som tiltenkt. For å opprettholde funksjon anbefales regelmessig rengjøring av filter og avtrekkskanal, samt vurdering av utskifting ved tegn til redusert effekt eller økt støy.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Det er kobberrør som røropplegg i boligen

Hoved stoppekran er plassert i vaskerom

Vannrør er ikke kontrollert eller tilstands vurdert utover det som er synlig

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Anbefalt brukstid på innvendige vannrør av kobber er i følge Sintef byggforsk ca 50 år

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eldre vannrør av kobber kan få korrosjon innvendig, som over tid kan føre til lekkasjer eller redusert vanntrykk. Selv om det ikke er registrert lekkasjer på befaringsdagen, øker risikoen for skader etter hvert som rørene eldes. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak dersom anlegget fungerer som tiltenkt i dag.

Ut fra alder bør det imidlertid påregnes utskifting av røropplegget ved neste oppgradering eller ved oppussing av våtrom. Ved oppgradering anbefales bruk av moderne rør-i-rør-system i henhold til dagens forskrifter.

! TG 2 Avløpsrør

Tilgjengelige avløpsrør i plast

Avløpsrør er ikke kontrollert eller tilstands vurdert utover det som er synlig

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Anbefalt brukstid på innvendige avløpsrør i plast er i følge Sintef byggforsk ca 50 år

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Selv om plastrør normalt har lang levetid, vil aldri, temperaturvariasjoner og kjemisk påvirkning over tid kunne føre til sprekker, lekkasjer eller deformasjoner i skjøter og bend. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, da rørene fungerer som tiltenkt i dag. Ved oppgradering av våtrom eller ved fremtidige vedlikeholdsarbeider bør utskifting vurderes for å sikre god driftssikkerhet og redusere risiko for lekkasjer.

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon ved ventiler i vegg og vinduer

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank på ca 200 liter montert i vaskerom

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.

! TG 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 bygningssakkyndig 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.

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.
1956
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, 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 Det anbefales generelt å få utført en fullstendig kontroll av registret elektrovirksomhet i forbindelse med kjøp av ny bolig om det ikke foreligger el-kontroll som er 5 år eller nyere.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! 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 forenklede 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

Branntekniske forhold vurderes i forhold til forskriftskrav på tidspunkt for byggesøknad, men som minimum beskrevet i Byggeforskrift 1985. For å oppfylle forskriftskrav må boligen være utstyrt med røykvarsler i hver etasje, og slik at alle soverom varsles dersom røykvarsler utløses. Boligen har tilstrekkelig slukkemidler (brannslukningsapparat/brannslange).

Boligen har tilstrekkelig antall røykvarslere.

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?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten.

På bakgrunn av observasjoner gjort på befaringsdagen, vurderes grunnforholdene å være stabile.

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Vurderingen av fuktsikring og drenering er foretatt med utgangspunkt i boligens byggeår og en skal være oppmerksom på at drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldersmessig slitasje med en normal levetid. Videre den begrensning at selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Det er synlig fuktsikring på deler av huset, men det mangler, eller er sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje på øvrige deler.

Forventet levetid på dreneringen er overskredet. Normal levetid for drenering er ifølge SINTEF Byggeforsk 30–60 år, avhengig av utførelse, grunnforhold og vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eldre eller manglende drenering medfører økt risiko for fuktinntrenging i kjellervegger og gulv, samt skader på overflater og konstruksjoner. Dette kan også føre til forhøyet luftfuktighet, muggvekst og dårlig innelima i underetasjen. Det anbefales å foreta ytterligere undersøkelser av dreneringens tilstand dersom fuktproblemer vedvarer eller forverres. Ved påvist svekket drenering bør det vurderes å etablere ny drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur, inkludert grunnmursplast og topplst.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av betong/murt tegl som er malt utvendig.

! TG 2 Terrengforhold

Terrenget har stedvis fall inn mot boligen. Dette kan medføre en økt slitasje på utvendig drenering som kan resultere med fuktgjennomtrengning i grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrenget har stedvis fall inn mot boligen, noe som medfører risiko for at overflatevann ledes mot grunnmur. Dette kan øke belastningen på dreneringssystemet og bidra til fuktinntrenging i kjeller eller underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Feil fall på terreng kan føre til oppsamling av vann ved grunnmuren, som igjen kan gi økt fuktinntrenging, skade på grunnmur og forkortet levetid på dreneringen. Over tid kan dette føre til mugg, sopp eller fuktskader i konstruksjonene. Det anbefales å etablere en drengsrøft eller justere terrengefallet slik at overflatevann ledes bort fra bygningen. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter fra grunnmur være tydelig fall vekk fra huset. Tiltaket er anbefalt på generelt grunnlag for å redusere risiko for fuktskader og forlenge levetiden til dreneringssystemet.



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1974

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra kontaktperson.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse

Garasjen er enkelt oppført i bindingsverk med utvendig fasade av liggende malt bordkledning og saltak teknet med bølgete eternittplater. Bygningen har enkelt garasjevindu og garasjeport i tre.

Garasjen bærer preg av alder og værpåvirkning, og det må påregnes behov for vedlikehold og oppgraderinger. Det er blant annet registrert råteskader i kledningen samt hull i taktekkingen.

Bygningen er ikke nærmere vurdert, men kun betraktet, oppmålt og enkelt beskrevet.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

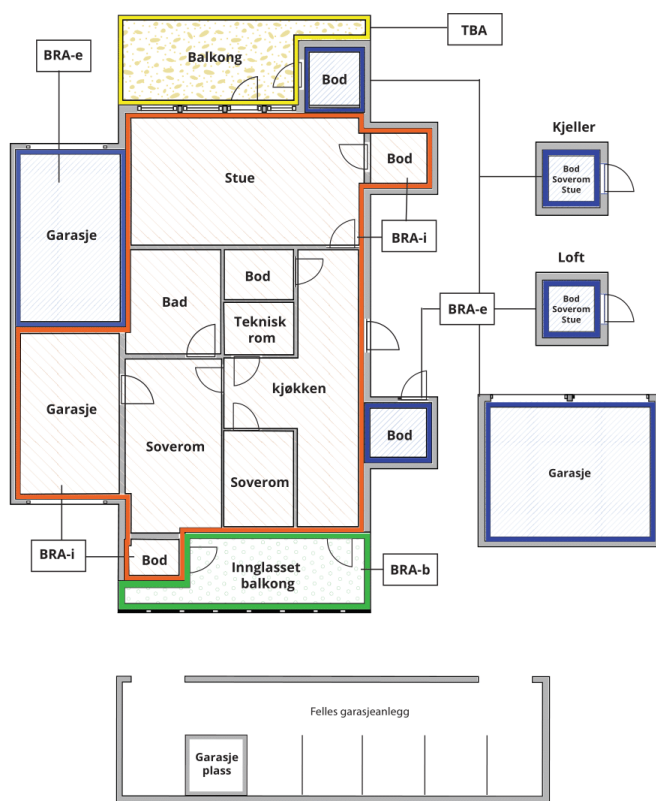
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpne altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	55			55	15		55
2. Etasje	34			34		11	45
Kjeller	48			48			48
SUM	137				15	11	148
SUM BRA	137						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang, bad, gang, stue, kjøkken, trapperom		
2. Etasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, gang, bod		
Kjeller	Gang, vaskerom, soverom, entré, kjellerstue, gang 2, bod, bod 2		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning eller fasader Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen eller fasader , slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent tegninger fra da bygget ble tatt i bruk.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

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:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		24		24	
SUM		24			
SUM BRA	24				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning eller fasader. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen eller fasader, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjente tegninger fra da bygget ble tatt i bruk.

Garasjen står på annenmanns eiendom, gnr. 56 bnr. 4. Kontaktperson opplyser at det arbeides med å få skilt ut den delen av tomten hvor garasjen er plassert, slik at den kan tilhøre eiendommen. Forholdet bør avklares juridisk og tinglyses før eiendomsoverdragelse, for å sikre klare eiendomsgrenser og rettmessig tilhørighet.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

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	129	8
Garasje	0	24

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.10.2025	Lars Milje	Takstingeniør
	Wenche Marit Eide	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4613 BØMLO	56	26		0	1471.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Vespestadhaugen 22

Hjemmelshaver

Eide Wenche Marit

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i landlige omgivelser med spredt bebyggelse, like vest for Langevåg sentrum. Eiendommen har en rolig beliggenhet med kort avstand til sjø og fine tuområder, samtidig som det er gang- og kjøreadkomst til sentrumsfunksjoner og servicetilbud i Langevåg.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med asfaltert gårdsplass, terrasse, hage med plen og beplantning.

Siste hjemmelsovergang

År	Type
2025	Skifteoppgjør

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	01.10.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.10.2025	
2	22.10.2025	Eier har utført vedlikehold på ytterdører etter befaring

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyster.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige 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.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er 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 sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerELEKTRODE og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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

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