

Tilstandsrapport



📍 Betzy Kjelsbergs vei 217 B, 3028
DRAMMEN

📖 DRAMMEN kommune

gnr. 117, bnr. 904

Sum areal alle bygg: BRA: 166 m² BRA-i: 127 m²



Befaringsdato: 03.09.2025

Rapportdato: 16.09.2025

Oppdragsnr.: 21043-3099

Referansenummer: WH1142

Foretak: Boligform AS

Takstingeniør: Karl-Magnus Gustavsen



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.

Takstpartner

Kontorfellesskapet Takstpartner ble etablert i 2004, og har i dag medlemmer består av ingeniører, tømrermestere, murermestere og rørleggermestere. Alle er autoriserte takstmenn/bygningssakkyndig innenfor sitt fagområde og alle er tilknyttet Norsk takst. Vi har bred erfaring i taksering av boliger, næringseiendommer, skade og skjønn. Byggekyndig veiledning ved overtakelse av ny bolig samt oppfølging i byggesaker er også en av våre arbeidsfelter.

Vårt hovedmål er å gi kunden den tryggheten som er nødvendig ved salg og kjøp av fast eiendom. Vi hjelper deg og ta vare på dine verdier!



Rapportansvarlig

Karl-Magnus Gustavsen

Karl-Magnus Gustavsen
Uavhengig Takstingeniør
karl@takstpartner.no
992 55 357



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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig, selveier

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Tegning nr. A3-10346, datert 01.03.1997, er oversendt fra megler og kontrollert for eventuelle avvik i forhold til dagens bruk.

Det er registrert enkelte avvik i rominndelingen sammenlignet med opprinnelige byggetegninger. Innvendig bod i 2. etasje er utvidet, og døren er flyttet. Dette innebærer at en del av arealet som på tegningene er klassifisert som trapperom (hoveddel), nå benyttes som bod (tilleggsdel). Endringer som innebærer omklassifisering fra hoveddel til tilleggsdel er søknadspliktige, men det foreligger verken byggemelding eller godkjenning for denne ombyggingen.

Hagestuen (lysthuset) fremkommer ikke på byggetegninger. Slike mindre tiltak kan i enkelte tilfeller være unntatt søknadsplikt etter plan- og bygningsloven, forutsatt at utførelsen er i tråd med gjeldende regelverk. I dette tilfellet er tilbygget plassert nært nabogrensen, noe som kan ha betydning for krav til avstand og godkjenning. Kjøper oppfordres til å gjøre egne undersøkelser vedrørende tiltakets lovlighet og byggesaksstatus.

En del av stuen var tidligere definert som soverom. Begge disse klassifiseringene regnes som hoveddel, og bruksendring er derfor ikke nødvendig.

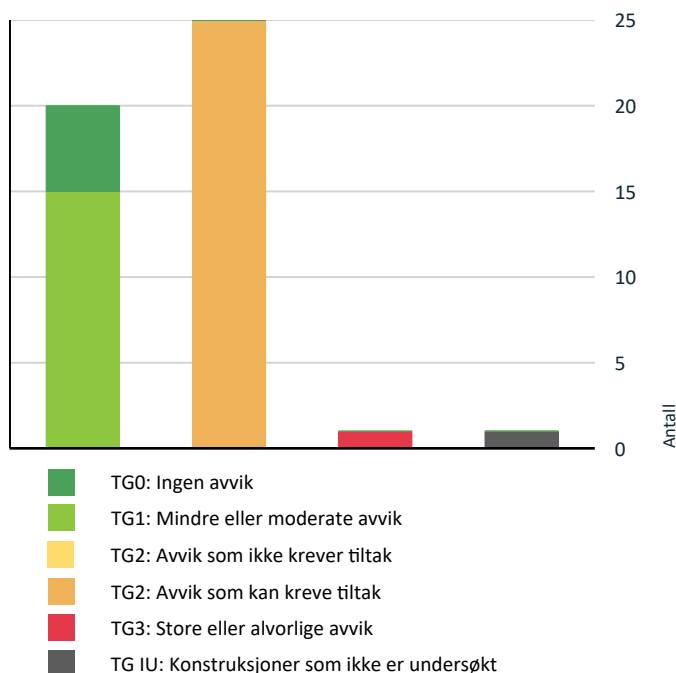
Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Tegning nr. 81931, datert 04.02.2003, er oversendt fra megler og kontrollert for eventuelle avvik i forhold til dagens bruk. Det er ikke fremlagt plantegninger for garasjens 2.etg.

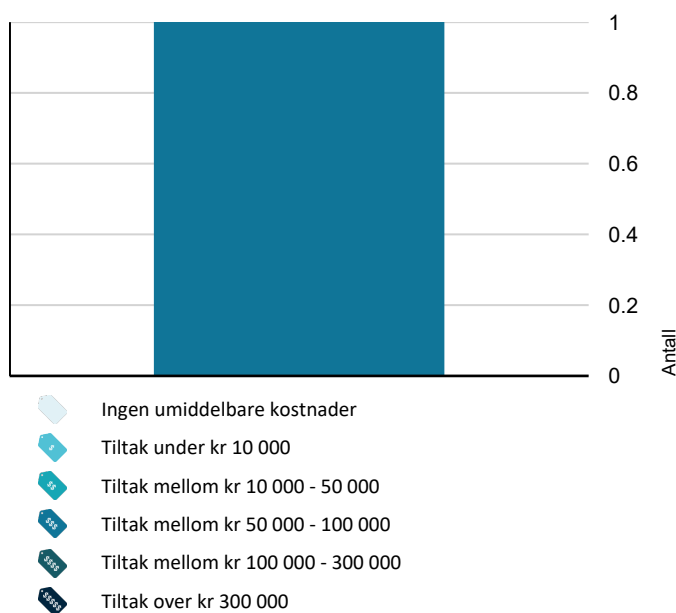
Sammendrag av boligens tilstand

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, selveier

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

- Sluket mangler klemring, og det er manglende mansjett/membran rundt sluket, noe som kan medføre økt risiko for fuktskader. Tilstandsgrad 3 settes med bakgrunn i at tettesjiktet ikke er tilfredsstillende i tråd med NS3600.

- Sluket var nedsmusset på befaringsdagen, noe som reduserte muligheten for en fullverdig visuell kontroll.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Tekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

- Det er registrert råteskade på vindskibordene på boden, øverst mot taksteinene. Løsningen vurderes som uheldig, da vann fra ovenliggende takstein kan trenge inn i treverket og bidra til videre skadeutvikling.



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

Det er avvik:

Taket har snøfangere kun over inngangspartiet, noe som er i tråd med kravene på byggemeldingstidspunktet (TEK 97). Øvrige takflater er imidlertid ikke sikret. I henhold til NS3600 skal sikkerhetsforhold vurderes etter dagens krav, og takflater med tilstrekkelig fall for snøras skal sikres i sin helhet for å redusere risiko for person- eller materielle skader. Tilstandsgrad 2 settes på grunn av manglende snøfangere på deler av taket.



Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik:

De fleste vinduene er av eldre dato, men fremstår med normal funksjonalitet og bruksslitasje i forhold til alderen på vinduene. Vinduenes alder medfører økt risiko for punktering samt redusert isolasjonsevne og funksjonalitet sammenlignet med moderne vinduer. Enkelte overflatiske skader, som hakk og merker, er forventet på eldre vinduer.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Dørene er av eldre dato, men fremstår med normal funksjonalitet og bruksslitasje i forhold til alderen. Dørenes alder medfører økt risiko for punktering samt redusert isolasjonsevne og funksjonalitet sammenlignet med moderne dører. Enkelte overflatiske skader, som hakk og merker, er forventet på eldre dører.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

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

Rekkverket på balkongen er målt til 90cm. Høydeforskjellen til terrenget er målt til ca. 2,8m. Kravet iht. dagens forskrift er minimum 1m der nivåforskjellen er inntil 10 m (Ref: TEK17 § 12-15).



Innvendig > Overflater - innvendige gulv

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Gulvene fremstår med normal bruksslitasje, men det er registrert noe knirk i gulvet foran peisen. Knirk kan oppstå som følge av ujevnt underlag eller monteringsfeil, for eksempel manglende eller utilstrekkelig glippe mot veggen. Tilstandsgrad 2 settes i tråd med NS3600 grunnet knirk.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

I stue/spisestue ble det målt 5mm avvik på 2m, totalt 10mm gjennom hele rommet.

På kjøkkenet ble det målt 3mm avvik på 2m, totalt 6mm gjennom hele rommet.

På soverom 2 ble det målt 4mm avvik på 2m, totalt 20mm gjennom hele rommet.

På soverom 3 ble det målt 3mm avvik på 2m, totalt 16mm gjennom hele rommet.

Kravet er maks 10mm på 2m, totalt 15mm gjennom hele rommet for å få TG1, maks 20mm på 2m, totalt 30mm gjennom hele rommet for å få TG2 (iht NS3600).



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

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

Flere av dørene tar i karmen eller terskelen når den åpnes eller lukkes. Dette kan skyldes feilmontering, bevegelser i bygget eller bevegelser i hengslene.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

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

Vannrørene har passert 25år.



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

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

Avløpsrørene har passert 25år.



Tekniske installasjoner > Varmesentral

[Gå til side](#)

Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år



Tekniske installasjoner > Varme, generelt

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på varmekablene.

Levetiden til varmekabler kan variere avhengig av flere faktorer, inkludert kvaliteten på kabelen, installasjonen og bruken. Generelt sett kan man forvente at en installert varmekabel av god kvalitet har en levetid på 30-50 år

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

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegget.

En sentralstøvsuger kan ha en levetid på 10-20 år. Regelmessig vedlikehold som å tømme beholderen, rense eller bytte filtre er viktig for å sikre lang levetid.

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

Sikringsskapet med automatsikringer er plassert på vaskerommet, og det elektriske anlegget i boligen består i all hovedsak av skjult kabling. Hovedsikringen er på 63A

AVVIK TG2:

- Det foreligger samsvarserklæringer for deler av det elektriske anlegget, men det finnes ikke dokumentasjon for alt arbeid som er utført tilbake til 1999. Det er derfor ikke mulig å få full oversikt over om hele anlegget er utført i henhold til gjeldende forskrifter. I henhold til forskrift til avhendingsloven / NS 3600 skal alt arbeid på det elektriske anlegget, utført etter 1. januar 1999, være dokumentert med samsvarserklæring for at det kan vurderes til tilstandsgrad 0 eller 1. Manglende dokumentasjon på deler av anlegget medfører derfor tilstandsgrad 2.

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

Det er avvik:

Det er registrert enkelte små riss og sprekker i utvendige fibersementplater, spesielt på sørsiden. Slike skader kan oppstå på grunn av temperaturbevegelser, værpåvirkning eller alder, og kan over tid føre til at fukt trenger inn bak platene.

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

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

Vannrørene har passert 25år. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert.

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Målinger viser at det ikke er fall til sluket. Hele gulvet er tilnærmet flatt.

- Det mangler fliser rundt sluket.

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Tettesjiktet rundt sluket (klemring) er ikke utført fagmessig, da membran/mansjett ikke er lagt under klemringen. Det er utført en lokal utbedring rundt sluket som egeninnsats av tidligere eier, som omfatter montering av slukhals og slukmansjett i eksisterende sluk, støping og påføring av smøremembran.

- Sluket er plassert under dusjkabinettet og under badekaret, og har derfor begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Sluket under badekaret ble ikke inspisert da fronten på badekaret ikke var demontert før befaringen.

- Membran/tettesjikt har passert 15år. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

- Tettesjiktet/membranen ligger i all hovedsak skjult i konstruksjonen, noe som gir begrensede muligheter for visuell kontroll. Siden membranen ikke kan konstateres visuelt, er man avhengig av tilstrekkelig dokumentasjon for å verifisere at tettesjiktet er riktig utført. Det er imidlertid ikke fremlagt noe dokumentasjon som beskriver hvilke produkter som er benyttet eller hvordan utførelsen er gjennomført. Membran, slukmansjett og fuktsikring av rørgjennomføringer eller innebygget sisternen kan derfor ikke verifiseres. Med bakgrunn i manglende dokumentasjon settes tilstandsgrad 2 fordi at membran ikke kan konstanteres i tråd med NS3600, selv om badet er bygget etter en eldre forskrift uten krav til dokumentasjon.

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

Luftespalten under dørbladet er mindre enn anbefalt. Spalten er målt til ca. 3 mm, mens gjeldende anbefaling er minimum 10 mm for å sikre tilstrekkelig luftutskifting.

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Målinger viser at det ikke er fall til sluket. Hele gulvet er tilnærmet flatt.

Det er avvik:

Trelister er plassert i våtsonen, som strekker seg minimum 50mm opp fra gulvet. Fuktømfintlige materialer som treverk bør generelt ikke benyttes i et våtrom.

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

Det er avvik:

- Membran/tettesjikt har passert 15år. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

- Trepanel er plassert i våtsonen, som strekker seg 1 meter fra dusjen og 0,5 meter fra servanten. For å redusere direkte vannpåvirkning er det montert dusjkabinett. Fuktømfintlige materialer som treverk bør generelt ikke benyttes i et våtrom.

- Sluket er plassert under dusjkabinettet og har derfor begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Sluket var i tillegg nedsmusset på befaringsdagen noe som ytterligere reduserte muligheten for en grundig kontroll.

- Tettesjiktet/membranen ligger i all hovedsak skjult i konstruksjonen, noe som gir begrensede muligheter for visuell kontroll. Siden membranen ikke kan konstateres visuelt, er man avhengig av tilstrekkelig dokumentasjon for å verifisere at tettesjiktet er riktig utført. Det er imidlertid ikke fremlagt noe dokumentasjon som beskriver hvilke produkter som er benyttet eller hvordan utførelsen er gjennomført. Membran, slukmansjett og fuktsikring av rørgjennomføringer eller innebygget sisternen kan derfor ikke verifiseres. Med bakgrunn i manglende dokumentasjon settes tilstandsgrad 2 fordi at membran ikke kan konstanteres i tråd med NS3600, selv om badet er bygget etter en eldre forskrift uten krav til dokumentasjon.

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Målinger viser at det ikke er fall til sluket. Hele gulvet er tilnærmet flatt.

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist skader på innredning.

Det er påvist fuktsvelling på servantskapet. Produkter i et baderom er utsatt for mye vannpåkjenning i form av vannsøl og vanddamp. Det er derfor viktig at materiale som benyttes er tilpasset for dette. Levetiden til baderomsmøbelet kan variere avhengig av flere faktorer, inkludert kvaliteten på produktet, monteringen og bruken.

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG, SELVEIER

Byggeår

1999

Kommentar

Kilde: Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Bolig

Standard

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

Vedlikehold

Boligen fremstår i all hovedsak med normal bruksslitasje - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekkt med betongtakstein fra byggeår.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkeplan, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. 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 på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Til info:

Takkonstruksjonen på boligen og garasjen møtes på deler av taket, noe som gjør dette til en sårbar løsning. Spesielt vinterstid, med snø og smeltevann, kan området være ekstra utsatt for fukt- og slitasjeskader. Det anbefales jevnlig oppfølging for å avdekke eventuelle skader tidlig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Tekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

- Det er registrert råteskade på vindskibordene på boden, øverst mot taksteinene. Løsningen vurderes som uheldig, da vann fra ovenliggende takstein kan trenge inn i treverket og bidra til videre skadeutvikling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Skadede vindskibord bør skiftes ut, og det anbefales å etablere en tettere løsning som hindrer vanninntrenging fra overliggende takstein. Dersom tiltak ikke utføres, er det risiko for videre råteutvikling og redusert levetid for både vindskibord og tilgrensende konstruksjoner.

- Mose anbefales fjernet for å redusere risikoen for fuktansamling og unødig slitasje på taksteinen over tid. Dersom tiltak ikke utføres, kan dette på sikt påvirke tekkingen negativt.

! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner er utført av plast, mens nedløpsrør, pipebeslag og øvrige beslag er utført i lakkert stål. Taknedløpene er koblet til drenerør for bortledning av overvann.

Det er montert stigetrinn for adkomst til pipen.

Kontrollen ble utført fra bakkenivå, og det ble ikke observert vesentlige skade utover normal aldersvekkelse. Ettersom befaringen ble gjennomført i oppholdsvær, er hverken tetthet eller funksjonen til nedløpene vurdert. Det er imidlertid ikke opplyst om noen feil eller mangler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Taket har snøfangere kun over inngangspartiet, noe som er i tråd med kravene på byggemeldingstidspunktet (TEK 97). Øvrige takflater er imidlertid ikke sikret. I henhold til NS3600 skal sikkerhetsforhold vurderes etter dagens krav, og takflater med tilstrekkelig fall for snøras skal sikres i sin helhet for å redusere risiko for person- eller materielle skader. Tilstandsgrad 2 settes på grunn av manglende snøfangere på deler av taket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Av sikkerhetsmessige årsaker anbefales det å montere snøfangere på hele taket, da disse er viktige for å forebygge snø- og isras som kan forårsake skade på personer og eiendom. Manglende snøfangere på hele taket vurderes nå som et avvik i forhold til dagens regelverk, men det betyr ikke nødvendigvis at bygget bryter med tidligere forskrifter.

! TG 1 Veggkonstruksjon

Veggkonstruksjonen er oppført av treverk med utvendig liggende kledning. Kledningen er luftet og det er musetetting bak kledningen på kontrollerte steder.

Veggene er kun inspisert fra bakkeplan, balkong og vinduer. Vurderingen er derfor begrenset av dette. De utvendige fasadene fremstår i normal stand. Ingen åpenbare symptomer utover normale aldersvekkelser.

VEDLIKEHOLD:

Huset er overflatebehandlet i år 2020, i følge tidligere tilstandsrapport

! TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Yttertaket er oppført som en saltakskonstruksjon i treverk med taksperrer. Forenklet undertaket av ukjent type.

Det bemerkes at rør/ventilasjon gjennomføringer over tak og rundt piper er ett svakt punkt i forhold til fuktproblematikk og det bør holdes under observasjon.

Vurderingen av takkonstruksjonen er i hovedsak basert på byggets alder. Det foreligger noe inspeksjonsmulighet i kneloftet, men denne er svært begrenset.

! TG 2 Vinduer

Tilstandsrapport

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass.
Produsert av NorDan, 1998

3 stk malte trevinduer med 3-lags isolerglass.
Produsert av Natre, 2014 og 2019

Velux takvinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

De fleste vinduene er av eldre dato, men fremstår med normal funksjonalitet og bruksslitasje i forhold til alderen på vinduene. Vinduenes alder medfører økt risiko for punktering samt redusert isolasjonsevne og funksjonalitet sammenlignet med moderne vinduer. Enkelte overflatiske skader, som hakk og merker, er forventet på eldre vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduene fungerer tilfredsstillende til tross for alderen, men vinduene er av eldre dato, og fullstendig utskifting bør påregnes på lengre sikt.

TG 2 Dører

To malte entrédører av treverk, hoveddøren har i tillegg ett glassfelt med 2-lags isolerglass.
Produsert av Norbo, 1999

To malte balkongdører av treverk med 2-lags isolerglass
Produsert av NorDan, 1999

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene er av eldre dato, men fremstår med normal funksjonalitet og bruksslitasje i forhold til alderen. Dørenes alder medfører økt risiko for punktering samt redusert isolasjonsevne og funksjonalitet sammenlignet med moderne dører. Enkelte overflatiske skader, som hakk og merker, er forventet på eldre dører.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørene fungerer tilfredsstillende til tross for dette avviket, men dørene er av eldre dato, og fullstendig utskifting bør påregnes på lengre sikt.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra soverom 2 er det adkomst til en 5m² vestvendt delvis overbygget balkong. Balkongen er oppført i treverk med terrassebord på gulv og rekkverk av treverk med liggende panel.

Fra stuen er det adkomst til en vestvendt terrasse på 35m². Terrassen er oppført i treverk med terrassebord på gulvet. Terrassen er delvis overbygget. Terrassen er ellers utstyrt med massasjebad, strømuttak og utebelysning.

Fra entré er det adkomst til en nordvendt overbygget uteplass på 7m², oppført i betong med fliser på gulvet.

VEDLIKEHOLD:

Terrasse fra 2012

Massasjebad fra 2018

- Iht tidligere tilstandsrapport.

Vurdering av avvik:

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

Rekkverket på balkongen er målt til 90cm. Høydeforskjellen til terrenget er målt til ca. 2,8m. Kravet iht. dagens forskrift er minimum 1m der nivåforskjellen er inntil 10 m (Ref: TEK17 § 12-15).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rekkverket tilfredsstillende kravene som var gjeldende på byggetidspunktet, og det er ikke krav om oppgradering til dagens forskriftskrav. Likevel kan en lavere rekkverkshøyde medføre økt risiko for fallulykker, særlig for barn og eldre, og bør vurderes ut fra et sikkerhetsmessig perspektiv.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

På veggene er det tapet, malt tapet og malt panel.

Innvendige tak med malt panel. Det er i tillegg innfelt lys i hele 1.etg samt gangen i 2.etg.

Til info:

Overflatene er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som kan forventes som normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvise hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres normalt ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

TG 2 Overflater - innvendige gulv

På gulvet er det fliser i entré, mens øvrige rom har laminatgulv

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvene fremstår med normal bruksslitasje, men det er registrert noe knirk i gulvet foran peisen. Knirk kan oppstå som følge av ujevn underlag eller monteringsfeil, for eksempel manglende eller utilstrekkelig glippe mot veggen. Tilstandsgrad 2 settes i tråd med NS3600 grunnet knirk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gulvet fungerer fint med dette avviket. For å oppnå tilstandsgrad 1 må knirken i gulvet utbedres, noe som kan kreve demontering av gulvet for tilgang til undergulvet. Hvis tiltakene ikke gjennomføres, vil knirken vedvare og eventuelt forsterkes over tid.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille består av trebjelkelag i 2.etasje og betongdekke i 1.etg.

To utvalgte rom pr. etg. er kontrollert for høydeforskjell. Større avvik kan forekomme, da ikke alle rom er kontrollert. Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker og kuler kan forekomme.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

I stue/spisestue ble det målt 5mm avvik på 2m, totalt 10mm gjennom hele rommet.

På kjøkkenet ble det målt 3mm avvik på 2m, totalt 6mm gjennom hele rommet.

På soverom 2 ble det målt 4mm avvik på 2m, totalt 20mm gjennom hele rommet.

På soverom 3 ble det målt 3mm avvik på 2m, totalt 16mm gjennom hele rommet.

Kravet er maks 10mm på 2m, totalt 15mm gjennom hele rommet for å få TG1, maks 20mm på 2m, totalt 30mm gjennom hele rommet for å få TG2 (iht NS3600).

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.

! TG 0 Radon

Det ble utført radonmålinger av Mark Radon miljø i regi av tidligere eier i 2010. Ifølge tidligere eiers egenerklæring lå verdien på 30Bq/m³, noe som er godt under tiltaksgrensen på 100 Bq/m³. Dokumentasjon ble fremlagt i forbindelse med forrige tilstandsrapport, men nåværende eier har ikke tilgang til selve måledataene.

! TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har en elementpipe med Scand peisovn i stue/spisestue. pipen er pusset og malt i 2.etg, og kledd med skifer i 1.etg.

Feie-/sotluke er plassert i 1. etasje og er utstyrt med sotlukestein. Sotlukesteinen fungerer som et sikkerhetslement for skorsteinen, spesielt når sotlukens plassering er nærmere brennbart materiale enn 30 cm.

Takstmannen har ikke kontrollert det innvendige pipeløpet, og ildstedet ble ikke funksjonstestet ved befaringen. Vurderingen av fyringsanlegget er basert på opplysninger fra eier samt tilsynsrapport fra Brann- og redningsetaten, som gjennomførte kontroll i 2018 uten å registrere avvik.

! TG 1 Innvendige trapper

Boligen har en hvitmalt innvendig tretrapp med tette trinn og 180graders sving. Hvitmalt rekkverk med stående spiler.

Til info:

Noe knirk i eldre trapper normalt og må forventes.

! TG 2 Innvendige dører

Boligen har innvendige hvitmalt dører av treverk med profilerte dørblad. Glassdør mot spisestuen fra både entré og kjøkkenet.

VEDLIKEHOLD:

Nye dørblader ble montert i eldre karmen og listverk - Utført av tidligere eier i 2014.

Vurdering av avvik:

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

Flere av dørene tar i karmen eller terskelen når den åpnes eller lukkes. Dette kan skyldes feilmontering, bevegelser i bygget eller bevegelser i hengslene.

For å utbedre avviket må enkelte dører justeres slik at den ikke tar i karmen. Dette kan innebære justering av hengslene eller karmen, samt eventuelt sliping av dørbladet.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra bygget av tidligere eier, ukjent år. Iht tidligere tilstandsrapport har det vært lekkasje fra baderommet i 2016 (sluk under dusjkabinett). Recover reparerte følgefeil fra sluk, byttet tak kjøkken samt nye spotter kjøkkentak. Egeninnsats: Montert slukhals og slukmansjett i eksisterende sluk, støpt igjen og smøremembran

Det foreligger ingen dokumentasjon på utført arbeid, og takstmannen har derfor ikke kjennskap til badets oppbygning, materialvalg eller tekniske løsninger.

På grunn av usikkerhet knyttet til utbedringen av sluket og alderen på badet anbefales det å benytte dagens løsning med ett lukket dusjkabinett med avløp direkte til sluk for å redusere belastningen på gulv- og veggflater.

Til info:

Vaskemaskinen og badekaret er ikke flyttet på befaringsdagen, så bygningsdeler bak/under er ikke kontrollert.



2. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Fliser på vegger og malt innvendig tak.

Det er utført stikkprøvekontroll på flisene for å avdekke evt bom (manglende vedheft mellom flis og underlag). Ingen avvik ble avdekket. Avvik kan likevel forekomme da ikke alle flisene er kontrollert.

2. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Høydeforskjellen fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm, det er mål ca 2mm. Dette er ikke et direkte krav i TEK97, men Byggforsk-anvisninger fra perioden anbefaler en oppkant på minimum 25 mm for å sikre tilfredsstillende tetting og redusere risiko for fuktskader.

Det er utført stikkprøvekontroll på flisene for å avdekke evt bom (manglende vedheft mellom flis og underlag). Ingen avvik ble avdekket. Avvik kan likevel forekomme da ikke alle flisene er kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Målinger viser at det ikke er fall til sluket. Hele gulvet er tilnærmet flatt.

- Det mangler fliser rundt sluket.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det anbefales å montere fliser rundt sluket. Manglende fliser kan redusere levetiden til påstrykningsmembranen og øke risikoen for skade på membranen.

2. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har et plastsluk med klemring under dusjkabinettet og ett sluk under badekaret. Det foreligger ingen dokumentasjon som viser membranløsningens type eller utførelse, og løsningen vurderes derfor som ukjent.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Tettesjiktet rundt sluket (klemring) er ikke utført fagmessig, da membran/mansjett ikke er lagt under klemringen. Det er utført en lokal utbedring rundt sluket som egeninnsats av tidligere eier, som omfatter montering av slukhals og slukmansjett i eksisterende sluk, støping og påføring av smøremembran.

- Sluket er plassert under dusjkabinettet og under badekaret, og har derfor begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Sluket under badekaret ble ikke inspisert da fronten på badekaret ikke var demontert før befaringen.

- Membran/tettesjikt har passert 15år. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

- Tettesjiktet/membranen ligger i all hovedsak skjult i konstruksjonen, noe som gir begrensede muligheter for visuell kontroll. Siden membranen ikke kan konstateres visuelt, er man avhengig av tilstrekkelig dokumentasjon for å verifisere at tettesjiktet er riktig utført. Det er imidlertid ikke fremlagt noe dokumentasjon som beskriver hvilke produkter som er benyttet eller hvordan utførelsen er gjennomført. Membran, slukmansjett og fuktsikring av rørgjennomføringer eller innebygget sisternen kan derfor ikke verifiseres. Med bakgrunn i manglende dokumentasjon settes tilstandsgrad 2 fordi at membran ikke kan konstanteres i tråd med NS3600, selv om badet er bygget etter en eldre forskrift uten krav til dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- For å oppnå en fullgod løsning bør det påregnes lokal utbedring rundt sluket. Uten tiltak kan vann trenge inn i konstruksjonen, noe som over tid kan medføre fuktskader og behov for omfattende reparasjoner. Risikoen for umiddelbare skader er imidlertid begrenset, da dusjkabinettet leder vannet direkte ned i sluket.

- Våtrommet fungerer fint med denne plasseringen av slukene, men inspeksjon og rengjøring er noe begrenset.

- For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1, må tettesjiktet skiftes ut, men det er vanskelig å fastslå nøyaktig når dette vil være nødvendig. Alle påstrykningsmembraner vil bli harde og sprø med tiden, og levetiden påvirkes av faktorer som materialkvalitet, installasjon, eksponering og bruksbelastning. Membranen skal være fleksibel nok til å tåle små bevegelser som ofte skjer i bygninger. Hvis den blir sprø, vil den sprekke ved den minste bevegelse. Når membranen får sprekker, vil den ikke lenger være vanntett, og fukt kan trenge inn i konstruksjonen.

Vanlig levetid for påstrykningsmembraner er 10–30 år.

Vanlig levetid for underliggende banemembran er 20–40 år.

- Det må fremlegges tilfredsstillende dokumentasjon på produkter og utførelse for å oppnå tilstandsgrad 1. For eldre bad vil det imidlertid i de fleste tilfeller være svært vanskelig, og ofte umulig, å fremskaffe slik dokumentasjon. Uten dette forblir valg av materialer og utførelsesmetode ukjent, noe som medfører risiko for skjulte feil – for eksempel mangelfull eller feilmontert membran – som først oppdages ved fuktskader.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredningen er bestående av servant med underskap, overskap med speildører og lys, høyskap, dusjkabinett med skyvedør, frittstående badekar og frittstående toalett.

2. ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Badet har mekanisk avtrekk via en ventil i veggen over dusjen og tiluft via en luftespalte under dørbildet.

Trekkforholdene er testet med et papirark og vurderes som tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:

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

Luftespalten under dørbildet er mindre enn anbefalt. Spalten er målt til ca. 3 mm, mens gjeldende anbefaling er minimum 10 mm for å sikre tilstrekkelig luftutskifting.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Luftespalten bør utvides til minimum 10 mm for å sikre tilstrekkelig luftsirkulasjon i rommet. En for liten luftespalte begrenser luftstrømmen til og fra baderommet, noe som kan hindre effektiv fukttransport ut av rommet.

2. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking var foretatt ved forrige eierskifte. Det ble utført fuktmålinger fra eksisterende hull (mot soverom), uten å påvise unormale forhold. Fuktmålingen ble utført med Protimeter MMS2 m/ pigger inn i trevirket. Målingene gav ingen utslag på fukt.



1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift: Teknisk forskrift av 1997
Dokumentasjon: Ingen

Badet er fra byggeåret. Det betyr at membran/tettesjiktet er ca. 26 år og nærmer seg den maksimale anbefalte brukstiden. Normal levetid for en påstrykningsmembran er 10–30 år, avhengig av utførelse, kvalitet og bruksmønstre.

Det er ikke målt forhøyede fuktverdier eller registrert synlige tegn til funksjonssvikt ved befaringen. Det gjøres likevel oppmerksom på at skader i skjulte konstruksjoner kan oppstå uten forvarsel. På sikt må det påregnes utskifting av badet, men det er vanskelig å angi når dette vil være nødvendig. Inntil oppgradering gjennomføres, anbefales det å benytte lukket dusjkabinett med avløp direkte til sluk for å redusere belastningen på gulv- og veggflater.



1. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser og malt panel på veggene, og malt innvendig tak med innfelt lys.

Det er utført stikkprøvekontroll på flisene for å avdekke evt bom (manglende vedheft mellom flis og underlag). Ingen avvik ble avdekket. Avvik kan likevel forekomme da ikke alle flisene er kontrollert.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Høydeforskjellen fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm, det er mål ca 3mm. Dette er ikke et direkte krav i TEK97, men Byggforsk-anvisninger fra perioden anbefaler en oppkant på minimum 25 mm for å sikre tilfredsstillende tetting og redusere risiko for fuktskader.

Det er utført stikkprøvekontroll på flisene for å avdekke evt bom (manglende vedheft mellom flis og underlag). Ingen avvik ble avdekket. Avvik kan likevel forekomme da ikke alle flisene er kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Målinger viser at det ikke er fall til sluket. Hele gulvet er tilnærmet flatt.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har et plastsluk med klemring under dusjkabinettet. Det foreligger ingen dokumentasjon som viser membranløsningens type eller utførelse, og løsningen vurderes derfor som ukjent.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Membran/tettesjikt har passert 15 år. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.
 - Trepanel er plassert i våtsonen, som strekker seg 1 meter fra dusjen og 0,5 meter fra servanten. For å redusere direkte vannpåvirkning er det montert dusjkabinett. Fuktmømfintlige materialer som treverk bør generelt ikke benyttes i et våtrom.

- Sluket er plassert under dusjkabinettet og har derfor begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Sluket var i tillegg nedsmusset på befaringsdagen noe som ytterligere reduserte muligheten for en grundig kontroll.

- Tettesjiktet/membranen ligger i all hovedsak skjult i konstruksjonen, noe som gir begrensede muligheter for visuell kontroll. Siden membranen ikke kan konstateres visuelt, er man avhengig av tilstrekkelig dokumentasjon for å verifisere at tettesjiktet er riktig utført. Det er imidlertid ikke fremlagt noe dokumentasjon som beskriver hvilke produkter som er benyttet eller hvordan utførelsen er gjennomført. Membran, slukmansjett og fuktsikring av rørgjennomføringer eller innebygget sisternen kan derfor ikke verifiseres. Med bakgrunn i manglende dokumentasjon settes tilstandsgrad 2 fordi at membran ikke kan konstanteres i tråd med NS3600, selv om badet er bygget etter en eldre forskrift uten krav til dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1, må tettesjiktet skiftes ut, men det er vanskelig å fastslå nøyaktig når dette vil være nødvendig. Alle påstrykningsmembraner vil bli harde og sprø med tiden, og levetiden påvirkes av faktorer som materialkvalitet, installasjon, eksponering og bruksbelastning. Membranen skal være fleksibel nok til å tåle små bevegelser som ofte skjer i bygninger. Hvis den blir sprø, vil den sprekke ved den minste bevegelse. Når membranen får sprekker, vil den ikke lenger være vanntett, og fukt kan trenge inn i konstruksjonen.

Vanlig levetid for påstrykningsmembraner er 10–30 år.

Vanlig levetid for underliggende banemembran er 20–40 år.

- Ingen umiddelbar utbedring av trepanelet anses nødvendig. Panelene bør jevnlig overflatebehandles og overvåkes for tegn på fuktskader. Ved fremtidig oppgradering eller renovering av badet bør vurdering av utskifting til fuktbestandige materialer gjennomføres.

- Våtrommet fungerer fint med denne plasseringen av sluket, men inspeksjon og rengjøring av sluket er noe begrenset. Det anbefales å rengjøre sluket og foreta en ny inspeksjon.

- Det må fremlegges tilfredsstillende dokumentasjon på produkter og utførelse for å oppnå tilstandsgrad 1. For eldre bad vil det imidlertid i de fleste tilfeller være svært vanskelig, og ofte umulig, å fremskaffe slik dokumentasjon. Uten dette forblir valg av materialer og utførelsesmetode ukjent, noe som medfører risiko for skjulte feil – for eksempel mangelfull eller feilmontert membran – som først oppdages ved fuktskader.



1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredningen er bestående av servant med underskap, overskap med speildører og lys, høyskap, dusjkabinett med skyvedør og frittstående toalett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Det er påvist fuktsvelling på servantskapet. Produkter i et baderom er utsatt for mye vannpåkjenning i form av vannsøl og vandamp. Det er derfor viktig at materiale som benyttes er tilpasset for dette. Levetiden til baderomsmøbelet kan variere avhengig av flere faktorer, inkludert kvaliteten på produktet, monteringen og bruken.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Innredningen fungerer fint med dette avviket, men for å få tilstandsgrad 1 må innredningen utbedres eller skiftes ut. Fuktsvelling er først og fremst et estetisk skjemmende. Utbedring av registrert avvik må vurderes ut ifra egne preferanser.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Badet har mekanisk avtrekk via en ventil i taket over servanten og tilluft via en luftespalte på 15mm under dørradet.

Trekkforholdene er testet med et papirark og vurderes som tilfredsstillende.

1. ETASJE > BAD

! TG 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking var foretatt ved forrige eierskifte. Det ble utført fuktmålinger fra eksisterende hull (mot kjøkken), uten å påvise unormale forhold. Fuktmålingen ble utført med Protimeter MMS2 m/ pigger inn i trevirket. Målingene gav ingen utslag på fukt.



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift: Teknisk forskrift av 1997
Dokumentasjon: Ingen

Vaskerommet er fra byggeåret. Det betyr at et evt. membran/tettesjikt er ca. 26 år og nærmer seg den maksimale anbefalte brukstiden. Normal levetid for en påstrykningsmembran er 10–30 år, avhengig av utførelse, kvalitet og bruksmønster. Rommet fungerer fint med dagens bruk, men vær oppmerksom på at vaskerom har samme krav til membran/tett våtsone som et bad. Ved en lekkasje kan den omkringliggende konstruksjonen bli skadet. Rommet ligger imidlertid i 1. etg og det er sluk i gulvet, så skadeomfanget blir begrenset.



1. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

På veggene er det malt tapet og innvendig tak med malte slette flater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trelister er plassert i våtsonen, som strekker seg minimum 50mm opp fra gulvet. Fuktmømfintlige materialer som treverk bør generelt ikke benyttes i et våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbar utbedring av listene. Ved fremtidig oppgradering eller renovering av rommet bør det vurderes å erstatte listene med fuktbestandige materialer, for eksempel sokkelflis.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Høydeforskjellen fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm, det er målt 1mm. Dette er ikke et direkte krav i TEK97, men Byggforsk-anvisninger fra perioden anbefaler en oppkant på minimum 25 mm for å sikre tilfredsstillende tetting og redusere risiko for fuktskader.

Det er utført stikkprøvekontroll på flisene for å avdekke evt bom (manglende vedheft mellom flis og underlag). Ingen avvik ble avdekket. Avvik kan likevel forekomme da ikke alle flisene er kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Målinger viser at det ikke er fall til sluket. Hele gulvet er tilnærmet flatt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet fungerer tilfredsstillende til daglig bruk, men vann fra lekkasje eller utstyr som vaskemaskin kan samle seg på gulvet og ikke ledes effektivt til sluket. Dette medfører økt risiko for fuktskader på gulv og omkringliggende konstruksjoner, samt redusert sklisikkerhet.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Badet har plastsluk under utslagsvasken. Veggoverflatene er dekket med tapet og maling som fungerer som tettesjikt, mens gulvets tettesjikt er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.
 - Sluket mangler klemring, og det er manglende mansjett/membran rundt sluket, noe som kan medføre økt risiko for fuktskader.
- Tilstandsgrad 3 settes med bakgrunn i at tettesjiktet ikke er tilfredsstillende i tråd med NS3600.

- Sluket var nedsmusset på befaringsdagen, noe som reduserte muligheten for en fullverdig visuell kontroll.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- For å ivareta rommets fuktsikkerhet bør tettesjiktet utbedres. Rommet har imidlertid begrenset vannpåkjenning og har sluk i gulvet, skadeomfanget ved en eventuell lekkasje er begrenset. Likevel har vaskerom samme krav til membran/tettesjikt som et bad, og det kan være hensiktsmessig å ha et tett og velfungerende vaskerom.

- Det anbefales å rengjøre sluket og foreta en ny inspeksjon.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredningen er bestående av laminat benkeplate med innfelt stålkum, opplegg for vaskemaskin samt skapinnredning med underskap og overskap med profilerte lakkerte fronter.

MINDRE AVVIK:

Det er registrert noe fagmessig avslutninger på benkeplaten.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Vaskerommet har mekanisk avtrekk via en ventil i taket og tilluft via en luftespalte på 19mm under dørbildet.

Trekkforholdene er testet med et papirark og vurderes som tilfredsstillende.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking anses som unødvendig da dette er et vaskerom med begrenset vannpåkjenning. I tillegg ligger våtsonen mot yttervegg.

Hulltaking kunne vært utført i vegg mot kjøkkenet, men da dette er en lite fuktutsatt del av rommet, vurderes en slik undersøkelse som lite relevant og potensielt misvisende.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Huseby med profilerte lakkerte fronter, laminat benkeplate med fliser på bakvegg, svart oppvaskkum av kompositt e.l., ventilator med utluft og innfelt stekeovn og induksjonsplatetopp samt frittstående oppvaskmaskin og kombinert kjøle- og frysenskap

Komfyrvakt: Ja
Automatisk lekkasjestopper: Ja

VEDLIKEHOLD:
Lakkering av fronter - Utført av Huseby i år 2015
Ny benkeplate i år 2015.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk fra et sentralt avtrekksanlegg i bygget via en kjøkkenhette plassert over kokesone.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledningene består av en kombinasjon av kobber og plast (rør-i-rør). På vaskerommet er det åpen rørføring med kobberør, mens øvrige rom har skjulte rørføringer i et rør-i-rør-system. Fleksible vannrør er lagt i varerør fra samlestokker i taket på vaskerommet og frem til hvert tappested. Ved eventuell lekkasje skal vannet ledes til samlestokkene og videre ned på vaskeromsgulvet. Hovedstoppekraner er plassert under utslagsvasken på vaskerommet.

Til info:

Avslutningen av varerørene under kjøkkenkummen er ikke vanntett, men det er installert automatisk lekkasjesikring i området. Denne løsningen vurderes som tilfredsstillende, da den sørger for automatisk avstenging av vannet ved en eventuell lekkasje.

Vurdering av avvik:

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

Vannrørene har passert 25år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det er ikke behov for utbedring av vannrørene utifra at anlegget fungerer i dag, men selv om det per nå ikke er symptomer på funksjonssvekkelse, er det viktig å være oppmerksom på at skader som lekkasjer eller rørbrudd kan oppstå uventet når rørene blir eldre. Ved oppgradering av våtrommet vil det være hensiktsmessig å samtidig skifte ut røranlegget.

! TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er av plast.

Stakeluke ble lokalisert på badet i 1.etg, tilgang via luke i kasse
Det er synlig lufting av avløpsanlegget over tak, inspisert via kneloft på soverom 1.

Øvrige avløpsrør er skjult i konstruksjonen og lar seg ikke kontrollere uten destruktive inngrep eller bruk av spesialutstyr. Tilstanden er derfor vurdert ut fra gjenværende levetid.

Vurdering av avvik:

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

Avløpsrørene har passert 25år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedring av avløpsrørene utifra at anlegget fungerer i dag, men selv om det per nå ikke er symptomer på funksjonssvekkelse, er det viktig å være oppmerksom på at skader som lekkasjer eller rørbrudd kan oppstå uventet når rørene blir eldre. Skjulte avløpsrør utgjør i tillegg en risikokonstruksjon, ettersom lekkasjer kan forbli uoppdaget til de har forårsaket betydelig skade. Ved oppgradering av våtrommet vil det være hensiktsmessig å samtidig skifte ut avløpsrørene.

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk avtrekk via en vifte plassert i kneloftet på soverom 1. Tilluftsventiler i yttervegg eller vinduer sørger for at det kommer frisk luft inn i leiligheten. Disse ventilene må stå åpne hele døgnet for å sikre god og riktig utskifting av luft.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da dette krever spesialkompetanse og utstyr. Ventilasjonens funksjon er vurdert basert på en enkel test med ark/papir eller røykappull, uten tallfestede målinger. Det er ikke rapportert om feil eller mangler, og ventilasjonen virker å fungere tilfredsstillende ut fra de observerte forholdene.

! TG 2 Varmesentral

Det er installert luft-luft varmepumpe fra Daikin i stuen.

Luft-til-luft-varmepumpe er den vanligste typen varmepumpe i Norge. Varmepumpen henter varme fra luften ute, og blåser den inn i boligen.

Det ble ikke opplyst om noe feil eller mangler på anlegget. Varmepumpen er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Det anbefales at det gjennomføres service i henhold til produsentens anbefalinger, normalt hvert andre år. Regelmessig vedlikehold er viktig for å opprettholde effektiv drift og redusere risiko for funksjonssvikt. Forventet levetid på luft til luft varmepumper er 12-15år.

! TG 2 Varmtvannstank

Ca. 200 liters OSO varmtvannstank, plassert på vaskerommet.

Årstall: 1998 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales utskifting av varmtvannsberederen grunnet alder, da levetiden normalt er omkring 20 år. Eldre beredere har økt risiko for lekkasje og energitap, og videre bruk bør vurderes opp mot risiko og kostnad ved eventuell skade.

! TG 2 Varme, generelt

Boligen er elektrisk oppvarmet med varmekabel på begge bad og vaskerom, ellers panelovner.

Det ble ikke opplyst om noe feil eller mangler på anlegget. Varmeinstallasjonen er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på varmekablene.

Levetiden til varmekabler kan variere avhengig av flere faktorer, inkludert kvaliteten på kabelen, installasjonen og bruken. Generelt sett kan man forvente at en installert varmekabel av god kvalitet har en levetid på 30-50 år

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

! TG 2 Sentralstøvsuger

Boligen har Flexit sentralstøvsuger, plassert i utvendig bod (ukjent alder)

Det ble ikke opplyst om noe feil eller mangler på anlegget. Anlegget er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegget.

En sentralstøvsuger kan ha en levetid på 10-20 år. Regelmessig vedlikehold som å tømme beholderen, rense eller bytte filtre er viktig for å sikre lang levetid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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

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

Sikringsskapet med automatsikringer er plassert på vaskerommet, og det elektriske anlegget i boligen består i all hovedsak av skjult kabling. Hovedsikringen er på 63A

AVVIK TG2:

- Det foreligger samsvarserklæringer for deler av det elektriske anlegget, men det finnes ikke dokumentasjon for alt arbeid som er utført tilbake til 1999. Det er derfor ikke mulig å få full oversikt over om hele anlegget er utført i henhold til gjeldende forskrifter. I henhold til forskrift til avhendingsloven / NS 3600 skal alt arbeid på det elektriske anlegget, utført etter 1. januar 1999, være dokumentert med samsvarserklæring for at det kan vurderes til tilstandsgrad 0 eller 1. Manglende dokumentasjon på deler av anlegget medfører derfor tilstandsgrad 2.

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.
1999
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent :
Alt elektrisk arbeid utført under nåværende eiers tid er utført av eier selv, som er utdannet elektriker med tilstrekkelig erfaring. Det foreligger imidlertid ikke dokumentasjon på eventuelle arbeider utført av tidligere eiere, og det er ukjent hvem som i så fall har utført disse.

I henhold til tidligere tilstandsrapport fremgår det at: "Eier har

gjennomført arbeider på det elektriske anlegget i sin tid som eier av boligen. Det foreligger dokumentasjon for deler av de utførte arbeider på anlegget, mens øvrige arbeider er utført i egenregi." Siden forrige tilstandsrapport svarte «ukjent» og ikke «ja» på dette spørsmålet, antas det at forrige eier hadde nødvendige kvalifikasjoner til å utføre dette arbeidet.

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

:

2025

Fast tilkobling av varmtvannstank

- Samsvarserklæring fra Ridvan Pakici er fremlagt

2020

Elbillader montert på husvegg i regi av Bravida.

2021

Sikringsskap oppgradert i regi av Kolstad as.

2021

skiftet 4 stk. halogenspotter til led spotter i tv stue, lagt opp strøm i lysthus og byttet termostatt stue/gang til varmekabler 1. etasje

- Utført av tidligere eier i egenregi/vennetjenester

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 :

Det ble utført elkontroll i 2017. Ved stikkprøvekontroll ble det avdekket enkelte avvik som i ettertid er utbedret. Saken er nå avsluttet. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt da kontrollen ble gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Samsvarserklæring foreligger ihht tidligere tilstandsrapport.

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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jømfør 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

Tilstandsrapport

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 :

TILLTAK:

På grunn av manglende dokumentasjon anbefales det å bestille en utvidet El-kontroll fra en autorisert elektroinstallatør med spesielt fokus på det udokumenterte arbeidet som er utført på anlegget.

Uten samsvarserklæring kan det være vanskelig å bevise at installasjonen er utført i samsvar med lovverket. Mangelen på samsvarserklæring kan også indikere på at arbeidet ikke er utført av en kvalifisert elektriker, noe som øker risikoen for feil og potensielt farlige forhold.

I henhold til forskrift til avhendingsloven / NS 3600 skal alt arbeid på det elektriske anlegget, utført etter 1. januar 1999, være dokumentert med samsvarserklæring for at det kan vurderes til tilstandsgrad 0 eller 1. Manglende dokumentasjon på deler av arbeidet medfører derfor tilstandsgrad 2. En el-kontroll kan ikke erstatte eller rette opp i manglende dokumentasjon, men den kan bidra til å avdekke eventuelle feil og mangler i installasjonen.

Generell kommentar

Takstmannen er ikke autorisert på El-anlegg. Kommentarer vedrørende dette punktet er basert på generell kunnskap. Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Eventuelle innfelt lys er ikke tatt ned da takstmannen ikke har tilfredstillende kompetanse til å ivareta egen sikkerhet. Spørsmål 1-7 er besvart av eier.



! 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.

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

Til info:

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av 6kg pulverapparat eller brannslange.

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 :
Iht. dagens byggeforskrift er det krav til at alle nye boliger skal ha røykvarslere som er koblet til strøm, og i tillegg ha batterireserve, dette var imidlertid ikke noe krav på byggetidspunktet.
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Grunnforhold er ikke synlig for kontroll og det er ikke fremlagt noe dokumentasjon eller informasjon som sier noe om forholdet.

Til info:

Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser. Det er dermed svært begrenset muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

! TG 1 Drenering

Tilstandsrapport

Drenssystemet stammer fra byggeår, og utførelsen er ukjent. For konstruksjoner på mark er det vanlig praksis å benytte drenerende masser som ikke er avhengige av et dreneringssystem.

Bygningsdelen er skjult i byggegrunn, og det er derfor ikke mulig å fastslå materialvalg eller løsning. Vurderingen er basert utelukkende på alder.

Vannrørene har passert 25år. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert.

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har ringmur av betong, støpt i isolerte elementer med fibersementplate utvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert enkelte små riss og sprekker i utvendige fibersementplater, spesielt på sørsiden. Slike skader kan oppstå på grunn av temperaturbevegelser, værpåvirkning eller alder, og kan over tid føre til at fukt trenger inn bak platene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk platene jevnlig for små riss eller skader. Fukt som trenger inn bak platene kan over tid gi frostskaider, men risikoen for skade på underliggende konstruksjon er lav. Ved behov kan enkelte plater skiftes ut for å begrense videre forringelse.

! TG 0 Terrengforhold

Boligen ligger i relativt flatt terreng, hovedsakelig opparbeidet med belegningsstein og gressplen.

Til info:

Overflatevann (regnvann og smeltevann) på terrenget rundt bygningen, skal i størst mulig grad infiltreres i terrenget. For å unngå at vannet renner inn mot bygningen, bør terrenget ha en helning ut fra veggen på minimum 1:50 (2 cm. pr. meter) i en avstand på 3 m

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann- og avløpsrør er fra byggeår. PE-rør plastrør var det dominerende rørmateriale fra ca. 1970.

Boligen har offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

Vurderingen av utvendige vann- og avløpsledninger er basert på alder (forventet levetid) siden bygningsdelen er skjult, og det ikke er noe mulighet for kontroll.

Til info:

Vann- og avløpsrør som ligger nedgravd i grunnen kan være gjenstand for terrengtrykk, telehiv og bevegelser. Ved ustabile masser så kan skadefrekvensen øke. Vann- og avløpsrør svekkes, slites og eldes i forhold til antall driftsår og bruksintensitet.

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.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2004

Kommentar

Tidligere salgsoppgave

Standard

Garasjen har en normal standard sett ut i fra alder.

Vedlikehold

Bygningen fremstår normalt vedlikehold.

- Etterisolert garasjen i år 2019 - egeninsats fra tidligere eier
Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

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

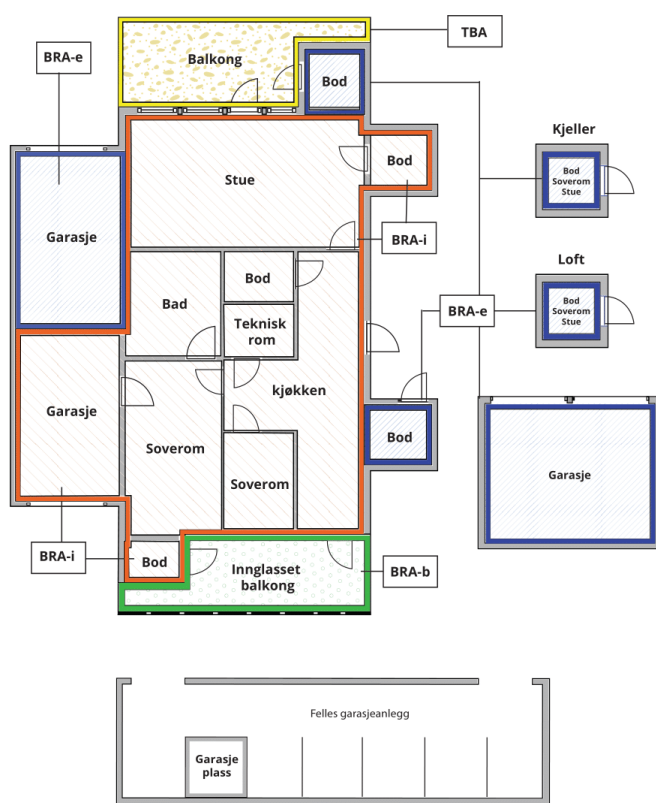
Hva er måleverdig areal?

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 åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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)				
2. Etasje	51			51	5	13	64
1. Etasje	76	12		88	42		88
SUM	127	12			47	13	152
SUM BRA	139						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Bad, tre soverom, gang, bod		
1. Etasje	Bad, entré, stue, kjøkken, spisestue, vaskerom	Utvendig bod, hagestue	

Kommentar

Oppmåling er utført med avstandslaser på stedet og rundet opp/ned iht gjeldene avrundingsregler.

Det gjøres oppmerksom på at dør-/vindusnisjer, innvendige vegger, sjakter og kanaler inngår i bruksarealet (BRA), jf. NS 3940:2024 og takstbransjens retningslinjer ved arealmåling.

Alle rom i 2. etasje har skråtak, og deler av rommene har en takhøyde lavere enn 1,9 meter. Disse delene oppfyller derfor ikke kravene for måleverdig areal i henhold til NS 3940:2023. Arealet er trukket ut av boligens BRA-i (bruksareal innvendig) etter gjeldende regler for skråtak, men er inkludert som ALH (areal med lav himlingshøyde) i rapporten.

Hagestue (lysthus) på ca 8kvm er inkludert i rapporten som BRA-e iht NS 3940:2024. Tidligere eier opplyser om at bygningen er oppsatt i år 2012, men er ikke byggemeldt.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Tegning nr. A3-10346, datert 01.03.1997, er oversendt fra megler og kontrollert for eventuelle avvik i forhold til dagens bruk.

Det er registrert enkelte avvik i rominndelingen sammenlignet med opprinnelige byggetegninger. Innvendig bod i 2. etasje er utvidet, og døren er flyttet. Dette innebærer at en del av arealet som på tegningene er klassifisert som trapperom (hoveddel), nå benyttes som bod (tilleggsdel). Endringer som innebærer omklassifisering fra hoveddel til tilleggsdel er søknadspliktige, men det foreligger verken byggemelding eller godkjenning for denne ombyggingen.

Hagestuen (lysthuset) fremkommer ikke på byggetegninger. Slike mindre tiltak kan i enkelte tilfeller være unntatt søknadsplikt etter plan- og bygningsloven, forutsatt at utførelsen er i tråd med gjeldende regelverk. I dette tilfellet er tilbygget plassert nært nabogrensen, noe som kan ha betydning for krav til avstand og godkjenning. Kjøper oppfordres til å gjøre egne undersøkelser vedrørende tiltakets lovlighet og byggesaksstatus.

En del av stuen var tidligere definert som soverom. Begge disse klassifiseringene regnes som hoveddel, og bruksendring er derfor ikke nødvendig.



Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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

Bruksareal BRA m²					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje		27		27	
SUM		27			
SUM BRA	27				

Romfordeling

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

Kommentar

Garasjen har et innredet loft med et gulvareal på ca. 21m² med innvendig adkomst via trapp/stige. Rommene har en takhøyde under 1,90 meter og oppfyller derfor ikke kravene til måleverdig areal i henhold til NS 3940:2023. Følgelig er arealet trukket ut av boligens BRA etter gjeldende regler.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegning nr. 81931, datert 04.02.2003, er oversendt fra megler og kontrollert for eventuelle avvik i forhold til dagens bruk. Det er ikke fremlagt plantegninger for garasjens 2.etg.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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, selveier	122	5
Garasje	0	27

Kommentar

Enebolig, selveier

Innvendig bod er klassifisert som sekundærrom (S-rom) i henhold til NS 3940:2018 og takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Beregningen av S-rom inkluderer også arealet som de innvendige veggene mot primærrom (P-rom) opptar.

Garasje

Garasje er klassifisert som sekundærrom (S-rom) i henhold til NS 3940:2018 og takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Beregningen av S-rom inkluderer også arealet som de innvendige veggene mot primærrom (P-rom) opptar.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.9.2025	Karl-Magnus Gustavsen	Takstingeniør
	Ridvan Pakirci	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3301 DRAMMEN	117	904	0	0	615.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Betzy Kjelsbergs vei 217 B

Hjemmelshaver

Pakirci Ridvan

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har en attraktiv og sentral beliggenhet i et populært boligområde på Åssiden i Drammen. Det finnes flere skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. I området finnes det idrettsanlegg, volleyballbane, dagligvarebutikk samt ulike typer servicetilbud. En kort kjøretur unna ligger også Drammen sentrum med spisesteder, matbutikker, klesbutikker og øvrige servicetilbud. Det er kort vei til populært tur- og skiterreng i Drammensmarka med lysløyper, varierte sykkelstier, fiskevann og idylliske badevann. Skimore Drammen (skisenter) ligger også like i nærheten med bakker for både store og små. Det er et godt opparbeidet kollektivtilbud i området med buss til Drammen sentrum og enkel adkomst med tog fra Gulskogen stasjon eller Drammen stasjon til Oslo-området, Kongsberg og Vestfold/Telemark. Busstopp for ekspressbuss til Oslo og Kongsberg/Notodden i Rosenkrantzgata.

Adkomstvei

Privat avstikker fra offentlig vei/ gate (iht tidligere tilstandsrapport).

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Opplyses av megler i salgsoppgaven

Om tomten

Boligen har en selveid tomt på 616m², og ligger i et flatt terreng.

Tomten er opparbeidet med belegningsstein og gressplen samt blomsterbed og prydbusker.

Tinglyste/andre forhold

Opplyses av megler i salgsoppgaven

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
5 470 000	2022	Iht. statistikk fra Eiendomsverdi.no

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse		Sendt til kunde.	Fremvist		Nei
Tegninger		Avvik registrert.	Gjennomgått		Nei
Megler		Tilsendte opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 22.11.2002. Ferdigattest er ikke utstedt eller fremlagt for takstmannen.	Gjennomgått		Nei
Eier		Viste og gav informasjon på befaringen og tilsendt info på mail.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Ingen vesentlige avvik registrert.	Gjennomgått		Nei
Tidligere tilstandsrapport, datert 20.09.2022		Opplysninger om tidligere vedlikehold, utbedringer og utskiftninger.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.09.2025	

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](#)

Mandatet for oppdraget er å utarbeide en Tilstandsrapport (uten verdisetting) i henhold til forskriften til avhendingsloven og NS 3600. Rapporten skal benyttes ved salg av boligen og omfatter boligens innvendige og utvendige bygningsmasse samt terrengforhold.

Frittstående bygg, inkludert garasjen, er ikke vurdert i denne tilstandsrapporten, da disse ikke inngår i oppdragets mandat. Slike bygninger omfattes normalt ikke av tilstandsrapporten med mindre dette er særskilt avtalt. Det tas derfor forbehold om tilstand, konstruksjon og eventuelle feil eller mangler ved disse bygningene. Dette er en risiko som må påregnes og bekostes av kjøper.

Takstmannen er ikke autorisert for VVS- eller el-anlegg, og vurderingene i rapporten er basert på generell kunnskap. Det elektriske anlegget er kun visuelt besiktiget, da en fullstendig vurdering krever spesialkompetanse og autorisasjon.

Alle oppgitte årstall for vedlikehold er basert på informasjon fra eier/kunde, med mindre annet er spesifisert.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser hvilken byggeforskrift boligen er oppført etter. Basert på at boligen har lekkasjesikre vannledninger – noe som først ble krav i TEK97 – legges TEK97 til grunn for vurderingene.