

Tilstandsrapport



Enebolig



Sivvegen 19, 4351 KLEPPE



KLEPP kommune



gnr. 1, bnr. 702

Sum areal alle bygg: BRA: 196 m² BRA-i: 171 m²



Befaringsdato: 15.07.2025

Rapportdato: 06.08.2025

Oppdragsnr.: 19998-2484

Referansenummer: DR2017

Autorisert foretak: Rogaland Byggtakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Rune Sivertsen

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rogaland ByggTakst AS

Rogaland ByggTakst AS tilbyr profesjonell og uavhengig taksering av boliger, med solid fagkompetanse og høy kvalitet i alle ledd. Vår takstmann er autorisasjonsmedlem i NORSK TAKST, og godkjent for utførelse av tilstandsrapporter etter gjeldende forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel).

Med over 35 års erfaring som byggmester, har vår fagperson inngående kunnskap om prosjektering, kalkulasjon, prosjektledelse, kontraktsforståelse, plan- og bygningsloven (PBL), samt kvalitetssikring og HMS-arbeid.

Alle rapporter utarbeides i henhold til NORSK TAKSTs metodikk og standarder, og vi legger stor vekt på presisjon, etterprøvbarhet og tillitsskapende kommunikasjon.

Hos oss møter du fagfolk som forstår både håndverket og regelverket – og som leverer dokumentasjon du kan stole på.

Rapportansvarlig

Rune Sivertsen

Uavhengig Takstingeniør

rune@rbtakst.no

930 56 841



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 fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

Den 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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Sammendrag.

Eneboligen ble oppført og ferdigstilt i 1971, og er oppført med grunnmur av betong blokker, yttervegger i trekonstruksjon med utvendig kledning av tre, og etasjeskiller av trebjelkelag. Takkonstruksjonen er saltak i tre, tekket med betongtakstein. Boligen fremstår i generelt god stand, med slitasje og forhold som er nærmere beskrevet i rapportens enkeltpunkter. Registrerte tilstandsankmerknninger har i hovedsak sammenheng med alder, vedlikehold og byggetekniske løsninger. Enkelte tilstandsgrader er satt med bakgrunn i normal forventet teknisk levetid for bygningsdeler, slik det gjelder for denne type konstruksjon og klima.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Innredning er endret i 1 etg. i forhold til originale plantegning. Kjeller er bruksendret og det foreligger ferdigattest på dette. Hva arealene er godkjent som, følger tegninger innsendt til kommunen og kommunens vilkår for bruksendring.

Garasje

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

Garasje er opprinnelig carport.

Det orienteres at carport som omgjøres til garasje er søknadspliktig til kommune, da dette blir bruksendring av bygning.

Hva arealene er godkjent som, følger tegninger innsendt til kommunen.

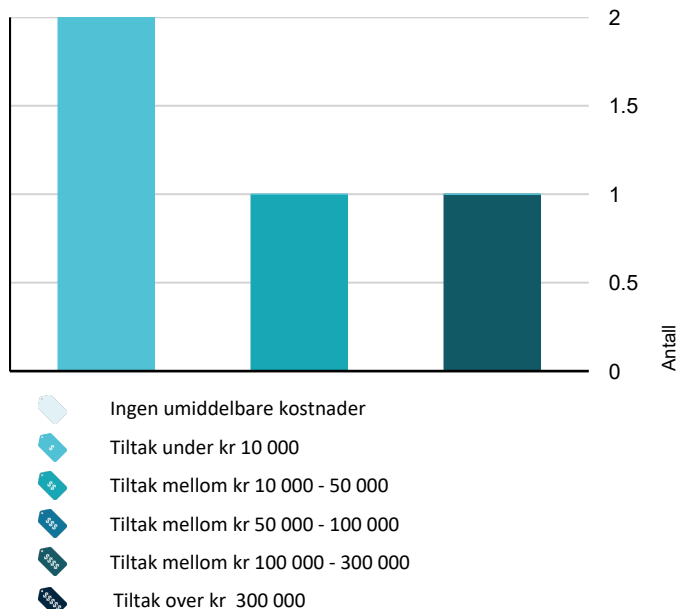
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstand (referanse) relateres til når bygningen/bygningssdelen ble tatt i bruk (1971). Forskriftens referanse er gjeldende plan og bygningslov m/teknisk forskrift gjeldende ved søknadstidspunkt.

Denne bygning/leilighet skal normalt være bygget etter byggeforskriften av 1969.

Referanse forskrift, Avviksforhold ift. dagens forskrift (TEK-17) kan kommenteres jmf. veiledningen i NS-3600.

Krav til tetthet, ventilasjon, isolering, lydforhold etc. er forhold undertegnede ikke kan, eller vanskelig kan oppdage etter de til en hver tids gjeldende byggeforskrifter og offentligrettslige krav. Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget.

Areal oppmåles slik de fremkommer på befaringstidspunkt, uavhengig av byggegodkjenninger.

Rapporten er utarbeidet på grunnlag av opplysninger gitt av eier, samt registrerte forhold på befaringen.

Befaringen er utført med de begrensninger som følger av at boligen var møblert.

Måleinstrumenter brukt ved besiktigelsen: Fuktindikator:

Tramex ME5. Laser avstandsmåler: Hilti PD-E. Laser for nivellering

Hilti PMC 46. Mms protimeter.

Denne rapport er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører. Takstmannen har verken et ansettelse, økonomisk eller familiær tilknytning til oppdragsgiver.

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggs bygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Rapport for dette oppdraget er utarbeidet etter Norsk Standard 3600, Tabell A.I og tillegg B, B2, C og C2, og forskrift av 1.1.2022.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Avvik fra krav eller forventet tilstand:

Det foreligger vesentlig avvik fra gjeldende forskriftskrav (TEK17 §13-15) når det gjelder vanntetting og drenering i rom med vanninstallasjoner. Manglende sluk kombinert med utilstrekkelig fuktsikring i overgang til tilstøtende rom medfører økt risiko for fuktskader ved vannsøl, lekkasje eller kondens.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



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

Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.



Kostnadsestimat: Under 10 000

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



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

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



Utvendig > Nedløp fra tak v/hovedinngang. [Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Løsningen anses ikke som tilfredsstillende med tanke på vannavrenning. Det er avvik fra anbefalt praksis for bortledning av takvann, hvor vann normalt skal føres bort fra konstruksjoner og ikke via gangareal eller trapper. Dette gir økt risiko for frostsprengning, forvitring av betong, og redusert levetid på trapp og omkringliggende konstruksjoner.



Utvendig > Vinduer av nyere dato. [Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er registrert at det mangler sålbenkbeslag under vindu i grunnmuren. I tillegg er det støpt betong direkte opp mot nedre del av vinduet, noe som medfører at nedkant av vinduet delvis eller helt er dekket av betong.



Utvendig > Vinduer av eldre dato. [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Vinduer har generell slitasje på pakninger, beslag og treverk.



Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Håndløper mangler på begge sider av trappeløp.



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

Det er påvist andre avvik:

Ved visuell inspeksjon gjennom hullene ble det ikke observert synlige tegn til råte eller mugg. Det ble likevel målt fuktinnhold i treverket på 22 vektprosent, noe som er over normalverdi (vanligvis under 20 %), men under kritisk nivå for råteutvikling (over 25 %).

Målingen indikerer moderat fuktpåvirkning, trolig som følge av fukt fra omkringliggende grunnmasser eller mangelfull fuktsikring mot grunnmur. Dette gir økt risiko for framtidige fuktskader dersom forholdene vedvarer over tid.



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

Det er påvist andre avvik:

Utførelsen er i strid med kravene til vanninstallasjoner i TEK (både TEK97 og senere), hvor det stilles krav til lekkasjesikkerhet ved bruk av rør-i-rør-system. Rør-i-rør skal avsluttes i godkjent fordelerskap med synlig lekkasjevarsling og mulighet for avrenning til sluk. Det er videre et krav at rom med sluk skal ha helhetlig vanntettingssystem, noe som her mangler.



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

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



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

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år



Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Eldre dreneringsløsninger har generelt begrenset levetid, og det er vanlig at slike systemer har redusert funksjon etter 40-50 år, avhengig av grunnforhold, vedlikehold og kvalitet på utførelsen.

Ved visuell kontroll ble det ikke avdekket synlige tegn til nyere tiltak utvendig (slik som drenerer, grunnmursplast eller fuktsikring). Det er heller ikke opplyst om forbedringer av dreneringen i senere tid.



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

Det er påvist andre avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Pussoverflaten fremstår generelt i normal teknisk stand for alder, men det er registrert mindre riss og sprekker i pussen enkelte steder. Dette er vanlig på eldre konstruksjoner og kan skyldes normale bevegelser i konstruksjonen, svinn eller værpåkjenninger over tid.
Det er ikke observert tegn til aktive lekkasjer, fuktgjennomtrenging eller setningsskader i tilknytning til sprekken. Pussen har for det meste tilfredsstillende vedheft til underlaget.

Fall mot sluk er tilstede, men er målt til å være mindre enn dagens anbefalte krav. Oppbrettet ved terskel er under 25 mm, som var minstekravet også etter TEK97. Dette representerer et funksjonelt og forskriftsmessig avvik fra både tidligere og gjeldende standard.

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

Det er påvist andre avvik:

Bygningen er oppført i 1971, og løsningen vurderes å være i tråd med datidens byggeskikk, men ikke i henhold til dagens krav om terrengfall (minimum 1:50 fall de første 3 meterne fra grunnmur, jf. dagens teknisk forskrift).

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

Det er påvist andre avvik:

Ved kontroll av overflater avdekkes det at gulvblegg mangler oppbrett mot bod.

Avvik fra krav eller forventet tilstand:

Det foreligger vesentlig avvik fra gjeldende forskriftskrav (TEK17 §13-15) når det gjelder vanntetting i rom med vanninstallasjoner. Manglende fuksikring i overgang til tilstøtende rom medfører økt risiko for fuktskader ved vannsøl, lekkasje eller kondens.

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

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

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

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

Det er påvist sprekker i fliser.

Det ble påvist sprekk i veggflis høyt oppe på vegg ved dør.

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

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er påvist andre avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1971

Standard

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

UTVENDIG

! TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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.

! TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp av aluminium.
Ingen synlige tegn til lekkasje punkter eller skader på takrenner og nedløp ved befarings.
Takkvannet føres ned til oppstikk beregnet for takvann.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Nedløp fra tak v/hovedinngang.

Taknedløp fra takrenne føres direkte ned i utvendig kjellertrapp. Vannet ledes over trappetrinn og ned til sluk i bunn av trappen. Løsningen mangler horisontal bortledning av vann og utsetter trappeløpet og området rundt for gjentatt vannpåvirkning.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Løsningen anses ikke som tilfredsstillende med tanke på vannavrenning. Det er avvik fra anbefalt praksis for bortledning av takvann, hvor vann normalt skal føres bort fra konstruksjoner og ikke via gangareal eller trapper. Dette gir økt risiko for frostsprengning, forvitring av betong, og redusert levetid på trapp og omkringliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens av avviket:

Gjennomstrømning av vann over trappetrinn fører til økt slitasje på overflater og fuger, samt fare for frostsprengning vinterstid. Det kan også oppstå risiko for fuktinntrengning i kjellervegg ved mangelfull drenering eller ved overbelastning av sluk. I tillegg utgjør løsningen en sikkerhetsrisiko ved isdannelse.

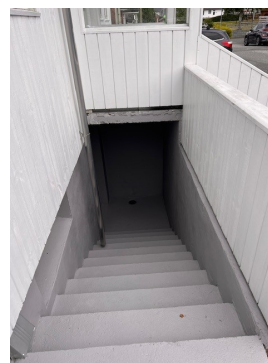
Anbefalte tiltak:

- Det anbefales å lede takvann bort fra trappeløpet via tette rør, nedløpsrenne eller lukket løsning som kobles direkte til drenering eller overvannsnett.
- Vurder å etablere tak over trappeløpet for å redusere vannmengden.
- Kontrollér slukets kapasitet og funksjon, spesielt i perioder med kraftig nedbør eller snøsmelting.
- Jevnlig vedlikehold må påregnes for å hindre tilstopping av sluk og oppsamling av vann.

Tilstandsgrad (TG):

TG2 – Vesentlig avvik

Begrunnelse: Løsningen avviker fra god byggeskikk og anbefalt teknisk utførelse. Vannavrenning via kjellertrapp medfører økt slitasje, frostrisiko og mulig skadeutvikling. Det foreligger ikke dokumenterte fuktskader, men forholdet innebærer økt risiko og tiltak anbefales.



Taknedløp for takoverbygg v/hovedinngang

! TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger er i tre over grunnmur og utvendig kledd med trekledning. Yttervegger skal etter alder og byggemåte være isolert. Kvalitet og tykkelse på eventuell isolasjon er ukjent og kan bare avdekkes ved evt. inngrep.

Tilstand på utvendig fasader oppfattes som god, det må allikevel påregnes jevnlig vedlikehold for og opprettholde lang levetid.

! TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Tilstandsrapport

Saltak, hvor hele konstruksjonen er laget som en sperrekonstruksjon i tre (Takstol)

Takkonstruksjon er sjekket innvendig via loftsuke.

! TG 2 Vinduer av nyere dato.

Det ble ved befaring ikke registrert punkterte isolerglass, men dette kan være vanskelig å oppdage ved enkelte temperatur og lysforhold. Det skal i tillegg nevnes at kun enkelte vinduer ble kontrollert og funksjonstestet.

Vinduer fra perioden 2011-2025 (kjeller og 1 etg.)

Vinduer fungerer som en kan forvente, men beslag/skiner kan med fordel smøres opp for bedre funksjon på de eldste vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det er registrert at det mangler sålbenkbeslag under vindu i grunnmuren. I tillegg er det støpt betong direkte opp mot nedre del av vinduet, noe som medfører at nedkant av vinduet delvis eller helt er dekket av betong.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avvik:

Manglende sålbenkbeslag og betong direkte mot vindu vurderes som et avvik fra byggtakst teknisk forskriftsmessig og fagmessig utførelse. Dette kan medføre økt risiko for fuktskader og redusert levetid på vinduet, grunnet mangelfull drenering og utilstrekkelig vannavledning. Det kan også føre til kuldebroer og dårligere isolering.

Tiltak:

Det anbefales å fjerne betongen som ligger opp mot vinduet, samt montere egnet sålbenkbeslag for å sikre korrekt avrenning av vann og beskytte konstruksjonen mot fuktskader. Ytterligere undersøkelser bør vurderes for å avdekke eventuelle skjulte skader på vindusramme og tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsgrad (TG): TG2 – Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak, men som bør utbedres for å hindre videre skadeutvikling.



Vinduer i grunnmur mangler beslag under vindu.

! TG 2 Vinduer av eldre dato.

Det ble ved befaring ikke registrert punkterte isolerglass, men dette kan være vanskelig å oppdage ved enkelte temperatur og lysforhold. Det skal i tillegg nevnes at kun enkelte vinduer ble kontrollert og funksjonstestet.

Vindu fra 1971 og 1999 har normal elde og slitasje, noe vedlikehold må påregnes.

Vinduer fungerer som en kan forvente, men beslag/skiner kan med fordel smøres opp for bedre funksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vinduer har generell slitasje på pakninger, beslag og treverk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Med tanke på vinduenes faktiske alder vil punkteringer være påregnelig. Utskiftninger av vinduer/rammer eller glass må regnes med på kort sikt.

! TG 1 Dører

Boligen har malt hovedytterdør, skyvebalkongdør i malt tre og malt kjellerdør i tre. (Fra perioden 2017-2019)

! TG 1 Terrasse

Terrasse i tre, med utgang fra stue.

! TG 2 Utvendige trapper

Kjellertrapp i stedstøpt betong med vange (betong vegg langs trapp) av betong.

Vurdering av avvik:

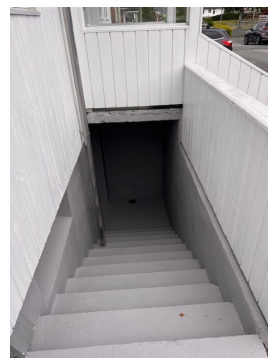
- Det er påvist andre avvik:

Håndløper mangler på begge sider av trappeløp.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rekkverk/håndløper er sentral i forhold til sikkerhetsforanstaltninger mot fallulykker og det anbefales derfor tiltak slik at nødvendig / tilfredsstillende rekkverk/håndløper etableres.



Kjellertrapp mangler håndløper på hver side i trapp.

INNSENDIG

Tilstandsrapport

! TG 1 Overflater

Overflater er i generelt god stand, med normal bruks slitasje og uten påvist direkte skader.

Etasjeskille

Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) er ikke en del av det som undersøkes i tilstandsrapporten. Det er derfor ikke utført målinger eller analyser av etasjeskillere.

! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er utført hulltaking i påforet vegg mot grunnmur i kjeller for å vurdere tilstanden i skjulte konstruksjoner. Undersøkelsen ble gjennomført i et representativt område med mistanke om fuktpåvirkning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ved visuell inspeksjon gjennom hullene ble det ikke observert synlige tegn til råte eller mugg. Det ble likevel målt fuktinnhold i treverket på 22 vektprosent, noe som er over normalverdier (vanligvis under 20 %), men under kritisk nivå for råteutvikling (over 25 %).

Målingen indikerer moderat fuktpåvirkning, trolig som følge av fukt fra omkringliggende grunnmasser eller mangelfull fuktsikring mot grunnmur. Dette gir økt risiko for framtidige fuktskader dersom forholdene vedvarer over tid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvenser:

Det foreligger en risiko for fuktskader på sikt, særlig ved langvarig eller økende fuktpåvirkning.

Trekonstruksjonen har ikke tegn til akutt skade, men forholdene kan utvikle seg negativt hvis det ikke settes inn tiltak.

Tiltak:

Overvåking av fuktnivået anbefales for å fange opp eventuelle endringer i fuktbelastning.

Det bør vurderes tiltak for bedre ventilasjon og/eller fuktsikring av kjellerveggene.

Dreneringsforhold og fuktsperre bør vurderes, særlig dersom det er en eldre konstruksjon uten oppgraderte løsninger.

Ved eventuell oppussing eller rehabilitering anbefales det å fjerne påforet vegg for nærmere kontroll og eventuelle utbedringer.

Tilstandsgrad (TG): 2

Begrunnelse: Fuktinnholdet i treverk ligger over normalt nivå og kan gi risiko for skader over tid. Det er ikke indikasjoner på råte skader, men forholdene bør følges opp og forbedres.



Fuktmåling i påforet grunnmur som ligger mot terreng

! TG 3 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Trapp mangler rekkverk.

! TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift er ukjent.
Dokumentasjon: Ingen

Vaskerom med vinylbelegg på gulv og malte vegger.
Skyllekar montert på vegg
Opplegg for vaskemaskin med vann og avløp.

KJELLER > VASKEROM

Tilstandsrapport

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene er malte og taket har malt trepanel.

KJELLER > VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ved kontroll av overflater avdekkes det at gulvbelegg mangler oppbrett mot bod.

Avvik fra krav eller forventet tilstand:

Det foreligger vesentlig avvik fra gjeldende forskriftskrav (TEK17 §13-15) når det gjelder vannetting og drenering i rom med vanninstallasjoner. Manglende fuktsikring i overgang til tilstøtende rom medfører økt risiko for fuktskader ved vannsøl, lekkasje eller kondens.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens av avviket:

Manglende fuktsikring gjør at eventuell lekkasje eller vannpåvirkning ikke kan håndteres på en trygg måte. Det er økt risiko for vanninntrengning i gulv og omkringliggende konstruksjoner, særlig mot tilstøtende bod. Dette kan medføre skader på bygningsmaterialer og redusere levetiden på konstruksjonen.

Anbefalte tiltak:

- Fuktsikring i overgang til tilstøtende rom bør etableres, for eksempel med godkjent membran.
- Arbeidene bør utføres av godkjent våtromsentrepreneur.
- Det anbefales også å kontrollere eventuelle skjulte konstruksjoner for fuktskader dersom lekkasje har forekommet tidligere.

Tilstandsgrad (TG):

TG2 – Vesentlig avvik

Begrunnelse: Manglende fuktsikring anses som vesentlig avvik fra gjeldende forskriftskrav og normal, funksjonell utførelse av vaskerom. Det er økt risiko for skade, men det er ikke observert eller påvist fuktskader på befaringstidspunktet.



Ingen fuktsikring mot bod.

KJELLER > VASKEROM

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Vaskerommet har vinylbelegg som benyttes som tettesjikt. Det er ikke etablert sluk i rommet. Overgang til tilstøtende bod er ikke fuktsikret, (mangler oppbrett v/dør)

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Avvik fra krav eller forventet tilstand:

Det foreligger vesentlig avvik fra gjeldende forskriftskrav (TEK17 §13-15) når det gjelder vannetting og drenering i rom med vanninstallasjoner. Manglende sluk kombinert med utilstrekkelig fuktsikring i overgang til tilstøtende rom medfører økt risiko for fuktskader ved vannsøl, lekkasje eller kondens.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens av avviket:

Manglende sluk og fuktsikring gjør at eventuell lekkasje eller vannpåvirkning ikke kan håndteres på en trygg måte. Det er forhøyet risiko for vanninntrengning i gulv og omkringliggende konstruksjoner, særlig mot tilstøtende bod. Dette kan medføre skader på bygningsmaterialer og redusere levetiden på konstruksjonen.

Anbefalte tiltak:

- Det anbefales å etablere sluk og tilstrekkelig fall på gulvet for å sikre vannavrenning.
- Fuktsikring i overgang til tilstøtende rom bør etableres, for eksempel med godkjent membran.
- Arbeidene bør utføres av godkjent våtromsentrepreneur.
- Det anbefales også å kontrollere eventuelle skjulte konstruksjoner for fuktskader dersom lekkasje har forekommet tidligere.

Tilstandsgrad (TG): TG3

Begrunnelse: Manglende sluk og utilstrekkelig fuktsikring anses som vesentlig avvik fra gjeldende forskriftskrav og normal, funksjonell utførelse av vaskerom.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Vaskerom uten sluk.

KJELLER > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har skyllekar montert på vegg og opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilluft til våtrommet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

KJELLER > VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktmåling ble foretatt i åpen konstruksjon mot vaskerom. (foretatt ved/i bod).
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14,5.



Fuktmåling i vegg mot våtsone.

1 ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift/teknisk forskrift er 1997.
Dokumentasjon: Ingen

Bad med fliser på gulv og vegger.
Innredning med vask/underskap m/speil og vegghengt toalett.
Dusjsone med nedslag direkte på fliser.
Avtrekk via elektrisk vifte.

Ved kontroll av overflater avdekkes det ingen symptomer på svikt i konstruksjon.
Sluk er sjekket, sluk er ca 15-20 år. Membran er synlig i sluk og klemmt med klemring.
Membran på vegger i våtsoner er ukjent.
Lokalt fall i dusjsone.
Vask og toalett fungerer som en kan forvente.
Det var ingen visuelle tegn til fuktskader eller indikert avvikende fukt ved søk i rom.

1 ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Det ble påvist sprekk i veggflis høyt oppe på vegg ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens.

Skaden på veggfliser har ingen konsekvens for bruken av badet, kun visuelt.



Brest i veggfliser.

1 ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er fliselagt.
Lokalt fall i dusj sone.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterkel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist andre avvik:

Fall mot sluk er tilstede, men er målt til å være mindre enn dagens anbefalte krav. Oppbrettet ved terskel er under 25 mm, som var minstekravet også etter TEK97. Dette representerer et funksjonelt og forskriftsmessig avvik fra både tidligere og gjeldende standard.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens av avviket:

Redusert fall mot sluk kan føre til at vann blir liggende på gulvet, noe som øker risikoen for fuktskader over tid. Utilstrekkelig oppbrett ved terskel reduserer badets evne til å holde vann innenfor våtsonen ved eventuelle lekkasjer eller overflatesøl. Begge forholdene reduserer våtrommets fuktsikringsevne og kan påvirke levetiden negativt.

Anbefalte tiltak:

- Det anbefales å etablere tilstrekkelig fall mot sluk, spesielt i dusjsonen (min. 1:50 nær sluk).
- Oppbrett ved dørterskel bør være min. 25 mm for å tilfredsstille fuktsikringskrav.
- Tiltak bør vurderes i forbindelse med eventuell oppgradering av våtrommet.
- Dersom rommet skal benyttes videre som våtrom uten tiltak, anbefales jevnlig ettersyn og vedlikehold for å forebygge fuktskader.

TG2 pga vesentlig avvik

Begrunnelse: Det foreligger målbare avvik fra både gjeldende og tidligere teknisk forskrift (TEK97) når det gjelder fallforhold og oppbrett ved dør. Selv om det ikke er observert skader, er det økt risiko for fuktpåvirkning og skadeutvikling over tid. Det kreves tiltak for å bringe løsningen i samsvar med gjeldende krav og god byggeskikk.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Sluk

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

1 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



Fuktmåling i vegg mot våtsone.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken innredning med benkeplate i laminat og integrert koketopp. Opplegg for oppvaskmaskin med egen stoppekran montert. Vannlås i benk funnet i orden, dvs, at den sitter fast og er tett. Det er ingen indikasjon av fukt/skader foran vask, oppvaskmaskin og i forkant av kjøleskap.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenviftens effekt og virkningsgrad er ikke kontrollert, men fungerte på befaringsdag. Avtrekk er kontrollert med A4 ark og det ble registrert sug mot kanalen.

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTRUM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalett rom med gulvmontert toalett og med enkel servant. Fuktsøk er foretatt omkring toalettets sokkel uten negative utslag.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Toalettrom uten ventilering.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Fordelerstamme for rør-i-rør-system er plassert åpent på vegg og ligger ikke i et lukket fordelerskap med tett tilkobling til avløp. Vegg og gulv i rommet er ikke fuktsikret, og det er ikke etablert membran, selv om det er sluk i gulvet. Dette medfører at eventuelle lekkasjer ikke blir trygt ledet til sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Utførelsen er i strid med kravene til vanninstallasjoner i TEK (både TEK97 og senere), hvor det stilles krav til lekkasjesikkerhet ved bruk av rør-i-rør-system. Rør-i-rør skal avsluttes i godkjent fordelerskap med synlig lekkasjevarsling og mulighet for avrenning til sluk. Det er videre et krav at rom med sluk skal ha helhetlig vannettingssystem, noe som her mangler.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens av avviket:

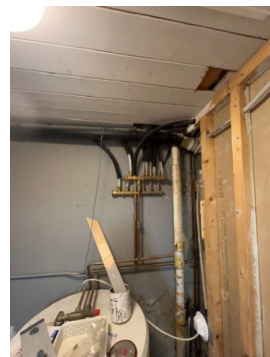
Ved eventuell lekkasje fra rør eller koblinger vil vann kunne renne ut i konstruksjonen eller til nærliggende rom uten å fanges opp av membran eller avrenning til sluk. Dette øker risikoen for fukt- og vannskader betydelig.

Anbefalte tiltak:

- Det anbefales å etablere lukket fordelerskap med tilkobling til sluk eller annen form for lekkasjevarsling og sikker avrenning.
- Det bør etableres helhetlig membran/tettesjikt på gulv og vegger.
- Utførelsen bør kontrolleres og utbedres av godkjent rørlegger og/eller våtromsentrepreneur.
- Vurdering av eventuelle skjulte fuktskader anbefales dersom anlegget har vært i bruk over tid.

TG2 – Vesentlig avvik

Begrunnelse: Fordelerstamme uten fordelerskap og manglende fuktsikring i rom med sluk representerer et vesentlig avvik fra gjeldende teknisk forskrift (TEK97 og senere). Det foreligger ikke påvist skade, men det er høy risiko for fremtidige fuktskader.



Fordelerstamme for vannrør uten fordelerskap.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca 200 liter, fra 1995 og plassert i bod i kjeller. Det er svært begrensede muligheter til å vurdere den nøyaktige tilstanden på VVB. Imidlertid er alder på en VVB en god indikator. Fabrikkeår vil normalt være vurderingskriterium for forventet levetid. Varmtvannsbereder er ikke teknisk vurdert av undertegnede og må eventuelt gjøres av autorisert fagpersonell.

Tilstandsgrad er satt ut fra forventet levetid på bereder.

Årstall: 1995

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

El installasjon fra byggeår.

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

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Inntak og sikringsskap

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

Nei



EL skap

TG 0

Branntekniske forhold

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

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

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 er ukjent byggegrunn.

TG 2

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Boligen er oppført i 1971, og det foreligger ingen dokumentasjon eller synlige indikasjoner på at dreneringssystemet er fornyet etter opprinnelig byggeår. Fuktsikringen av grunnmur og dreneringssystemet vurderes derfor å være av eldre dato, og er trolig i henhold til byggeskikk og krav fra oppføringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

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

Eldre dreneringsløsninger har generelt begrenset levetid, og det er vanlig at slike systemer har redusert funksjon etter 40-50 år, avhengig av grunnforhold, vedlikehold og kvalitet på utførelsen.

Ved visuell kontroll ble det ikke avdekket synlige tegn til nyere tiltak utvendig (slik som drenerrenner, grunnmursplast eller fuktsikring). Det er heller ikke opplyst om forbedringer av dreneringen i senere tid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvenser:

Risiko for fuktinntrengning i kjeller og mot grunnmur pga. eldre drenering.
Fuktsikringen oppfyller ikke dagens krav til tetting og beskyttelse mot fukt fra grunnen.

Tiltak:

Det anbefales å innhente faglig vurdering av drenerings tilstand, herunder eventuell utskifting eller etablering av ny drenering. Ved fremtidig arbeid i grunnmur/kjeller anbefales det å etablere oppdatert fuktsikring, herunder grunnmursplast, isolering og fuktsperre etter dagens standard.
Kontroll av eksisterende forhold ved åpning av grunnmur utvendig eller ved innvendige skader/misfarging bør vurderes.

Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren er oppført i betongblokker med utvendig puss.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Pussoverflaten fremstår generelt i normal teknisk stand for alder, men det er registrert mindre riss og sprekker i puss på enkelte steder. Dette er vanlig på eldre konstruksjoner og kan skyldes normale bevegelser i konstruksjonen, svinn eller værpåkjenninger over tid.
Det er ikke observert tegn til aktive lekkasjer, fuktgjennomtrengning eller setningsskader i tilknytning til sprekkeene. Pussen har for det meste tilfredsstillende vedheft til underlaget.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvenser:

Småris i puss kan på sikt gi økt risiko for vanninntrengning, særlig dersom de utvikler seg eller kombinert med mangelfull drenering. Riss kan bidra til frostskaader eller avskalling av puss ved vanninntrengning og temperatursvingninger.
Estetisk forringelse og redusert beskyttelse av underliggende murverk.

Tiltak:

Overvåking av rissutvikling anbefales, spesielt dersom det skjer endringer i størrelse eller utbredelse.
Reparasjon av riss og vedlikehold av pussflater bør vurderes for å opprettholde god beskyttelse av murverket.
Kontroll av fuktsikring og dreneringsforhold er relevant, da vannpåvirkning kan forverre sprekke dannelse over tid.

Tilstandsgrad (TG): 2

Begrunnelse: Normal slitasje og mindre riss i puss er typisk for konstruksjoner av denne typen og alder. Ingen tegn til alvorlig skade, men det er behov for oppfølging og vedlikehold.

Terrengforhold

Eiendommen har flatt terreng rundt boligen, og det ble ved befaring observert at det ikke er tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren på hageside.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Bygningen er oppført i 1971, og løsningen vurderes å være i tråd med datidens byggeskikk, men ikke i henhold til dagens krav om terrengfall (minimum 1:50 fall de første 3 meterne fra grunnmur, jf. dagens teknisk forskrift).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvenser:

Økt risiko for opphopning av vann mot grunnmur, spesielt ved kraftig nedbør eller snøsmelting.
Kan føre til fuktinntrengning i konstruksjonen dersom drenering og fuktsikring ikke er tilstrekkelig.
Øker belastningen på eksisterende dreneringssystem, som allerede kan være svekket grunnet alder.

Tiltak:

Det anbefales å etablere fall på terrenget bort fra grunnmuren for å lede overflatevann vekk fra bygningen.
Tiltak kan inkludere omfylling av masser, etablering av dreneringer, eller lokal terrengheving.

Tilstandsgrad (TG): 2

Begrunnelse: Terrengforholdene gir økt risiko for fuktbelastning mot grunnmur, men det er ikke registrert konkrete skader som følge av dette pr. dags dato.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1971

Kommentar

Carport er omgjort til garasje etter byggeår.

Standard

Normal standard på bygget utfra alder/konstruksjon.
Garasje er ikke kontrollert, kun oppmålt med enkle betraktninger.

Vedlikehold

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

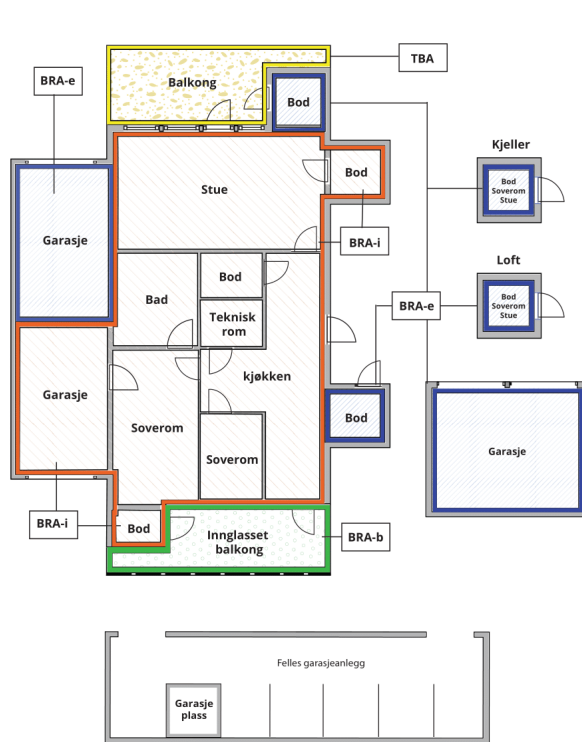
Hva er måleverdig areal?

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?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas 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 byggt teknisk 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)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	82			82	
1 Etasje	89			89	25
SUM	171				25
SUM BRA	171				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Kjellerstue, 2 Soverom, Vaskerom, Gang, Toalettrom, 2 Boder		
1 Etasje	Stue, Kjøkken, 2 Soverom, Bad, Entré /gang		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Innredning er endret i 1 etg. i forhold til originale plantegning.

Kjeller er bruksendret og det foreligger ferdigattest på dette.

Hva arealene er godkjent som, følger tegninger innsendt til kommunen og kommunens vilkår for bruksendring.

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

Kommentar: Se eieres egenerklæring.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Vinduer beregnet for rømning er plassert for høyt på vegg, det bør etableres et fast trinn for å tilfredsstille kravet til høyde mellom gulv og vindu.

Kjellerstue tilfredsstiller ikke lysareal til rom beregnet for varig opphold.

Takhøyde i kjeller er stort sett under 2,2m.

Ref. vilkår for bruksendring.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje		25		25	
SUM		25			
SUM BRA	25				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Garasje er opprinnelig carport.

Det orienteres at carport som omgjøres til garasje er søknadspliktig til kommune, da dette blir bruksendring av bygning.

Hva arealene er godkjent som, følger tegninger innsendt til kommunen.

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	165	6
Garasje	0	25

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.7.2025	Rune Sivertsen	Takstingenør
	Kim Roger Laursen	Kunde
	Kim Roger Laursen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1120 KLEPP	1	702		0	505.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Sivvegen 19

Hjemmelshaver

Laursen Kim Roger

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	13.08.2025	Mottatt 17.07.2025	Gjennomgått	5	Nei
Tegninger	11.11.1969	Mottatt 17.07.2025	Gjennomgått	1	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	22.04.1971	Mottatt 17.07.2025	Gjennomgått	1	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	23.06.2025	Mottatt 17.07.2025 Gjelder Bruksendring	Gjennomgått	1	Nei
Bruksendring	18.03.2025	Mottatt 17.07.2025 Søknad om bruksendring m/tegning	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

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

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/DR2017>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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