

Tilstandsrapport



Enebolig



Lønneveien 31, 3229 SANDEFJORD



SANDEFJORD kommune



gnr. 47, bnr. 131

Sum areal alle bygg: BRA: 204 m² BRA-i: 172 m²



Befaringsdato: 28.10.2025

Rapportdato: 01.11.2025

Oppdragsnr.: 21248-1672

Referansenummer: UK7102

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS

Sertifisert Takstingeniør: Olav Rudland Kvilhaug



Drammen[Takstsenter]

Gol | Hønefoss | Vestfold | Son
"Din eiendomspartner"

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.

DRAMMEN TAKSTSENTER AS

Drammen Takstsent AS ble etablert i 1998 og er i dag et av de ledende takseringsforetakene innen eiendomstaksering på det sentrale Østlandet. Siden etableringen har vi vokst betydelig og utvidet vårt nedslagsfelt: I januar 2021 etablerte vi avd. Vestfold. I 2022 åpnet vi en egen avdeling i Hønefoss. I februar 2023 fulgte vi opp med en ny avdeling i Hallingdal.

Vi er et tverrfaglig senter med tung fagkompetanse og erfarne takstingeniører som spesialiserer seg innen ulike fagfelt. Hos oss står kvalitet og trygghet i fokus – og du kan være sikker på at vi sender rett fagperson til riktig oppdrag. Våre tjenester omfatter: Tilstandsrapportering, skadetaksering, verditaksering av bolig/ fritidsbolig/ næringstaksering mm.

Alle våre takstfolk har minimum bakgrunn som byggmester, bygningsingeniør eller teknisk fagskole. Den solide erfaringen vi har opparbeidet gjennom mange år i byggebransjen og gjennom tusenvis av takseringsoppdrag, kommer våre kunder til gode hver eneste dag. Sertifisert, NT



Rapportansvarlig

Olav Kvilhaug

Olav Rudland Kvilhaug

Uavhengig Takstingeniør

olav@vestfold-takst.no

977 29 852



Drammen[Takstsent]
Ges | Hønefoss | Vestfold | Sør
"Din eiendomspartner"

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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 • tilleggsgbygg 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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende enebolig på en etasje med kjeller, krypkjellere og kryploft oppført i 1961. Tilbygget soverommene mot øst i 1970 og utvidelse av stue i 1991. I 2013 ble det tilbygget og omgjort sykkelstall til soverom.

Det har blitt utført oppgraderinger i boligen i nyere tid som kjøkkeninnredning i 2013, etterisolering og ny kledning i 2013, samt utskifting av vinduer og de fleste ytterdørene fra 2013 til 2025, takteking med beslag og renner i 2022. Det er også etablert terrasse over garasje, utvendig platting med Jacuzzi og nyere parkett/overflater innvendig.

Tilstandsgrad 3 er satt på krypkjeller (fukt/råteproblematikk), elektrisk anlegg (manglende dokumentasjon/utførelse) og terrengforhold (fall inn mot grunnmur). Dette innebærer behov for tiltak.

Tilstandsgrad 2 er satt på blant annet takkonstruksjon/loft, balkonger/terrasser, radon, pipe/ildsted, rom under terreng, innvendige trapper og dører, VVS/avløp, ventilasjon og fuktsikring/drenering. Disse forholdene har behov for vedlikehold, oppfølging eller utbedring over tid.

Bygningen er vurdert opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt ved oppføring og senere tiltak. Dagens krav til innneklima, energi, radon, rømningsikkerhet, våtrom, rekkverk og brannsikkerhet er strengere enn da boligen ble oppført. Enkelte forhold (blant annet våtrom, elektrisk anlegg og sikkerhet i trapp/rekkverk) er vurdert etter dagens krav i henhold til NS 3600, og kan få tilstandsgrad uten at det automatisk foreligger pålegg om oppgradering til dagens forskriftsnivå.

Enebolig - Byggeår: 1961

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med Ampatop Aero vindtett og pustende duk, slisser, lekter og dobbelkrummet takstein fra 2022.

Takrenner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra 2022.

Yttervegger består av bindingsverk i tre, etter byggemåte isolert med 10 cm mineralull. I 2013 ble veggene foret ut og etterisolert med 5 cm (totalt 15 cm mineralull i vegger), montert vindspærre, og kledd med stående tømmermannskledning.

Det er registrert luftespalte bak kledningen, og det er montert musebånd i nedkant.

Taktypen består av saltak med taksperrer.

Undertak av bærende og avstivende taktro.

Adkomst via innvendig luke med nedfellbar stige i gang.

Løftet er isolert med 30 cm mineralull og det er lufting gjennom gesims og gavler.

Takutstikk ble forlenget til over inngang til kjeller i 2022 i forbindelse med ny takteking.

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2012.

I kjeller er det PVC-vinduer med 2-lags isolerglass fra 2021 der siste vindu ble montert i 2025.

Det er montert utvendige elektrisk styrte screens på to stuevinduer. Isolerte og formpressede ytterdører med glassfelt fra 2012.

Malt skyveterrassedør i tre med 2-lags isolerglass fra 2013.

Malt skyveterrassedør i PVC med 2-lags isolerglass fra rundt 1990 ifølge eier.

Leddport av stål med automatisk portåpner til garasje fra 2021 ifølge

eier.

Terrasse på ca. 54 m² med utgang fra stue. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre.

Liggende rekkverk på 90 cm.

Terrassedel over garasjen ble etablert og tekket med asfaltapp i 2013.

Platting med Jacuzzi på 40 m² ved inngangspartiet. Vedlikeholdsfrie Kebony terrassebord. Liggende spiler i trykkimpregnert materiale.

Utvendig trapp i trykkimpregnerte materialer.

Liggende spilerekverk på 93 cm.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene har 1-stavs laminat, 1-stavs parkett og flis.

Vegger har malte/behandlede plater og malt trepanel.

Tak har malte/behandlede plater, malt trepanel, malt MDF-panel og malte takessplater.

Boligen er på flere nivåer. Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater, etter byggemåte isolert. I stue og kjøkken ble gulvet blåseisolert med trolig 20 cm i 2022.

Gulv mot grunn og mot garasje av betong.

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

Det er montert klebersteinsovn med varmemagasin i stue fra 2010.

Steinplate på gulv i front.

Teglsteinspipe fra byggeår med pusslag. Sotluke i krypkjeller og feieluke på loft.

Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak fra 2022.

Ønskes ytterligere undersøkelser, anbefales det å ta kontakt med lokalt feiervesen.

Gulv i kjeller av betong, tekket med flis i gang.

Vegger av pussede betongblokker og innforede vegger trepanel.

Hulltaking i kjellergang viste fuktinnhold 26,4 vektprosent i bunnsvill. Treverk bør normalt ligge under ca. 15 vektprosent. Risiko for råte og muggsopp øker markant over ca. 17 vektprosent.

Under deler av boligen er det til sammen tre krypkjellere under trebjelkelag og stubbloft. På grunnen er det fjell og løsmasser.

Inngang til krypkjellerne er fra under trapp i kjellergang og fra garasje.

Det er friskluftsventiler i krypkjellerne. Det er viktig å påse god ventilering av krypkjellere gjennom de forskjellige årstidene.

Det bør ellers bemerkes at kledde stubbloft kan ha skader bak trepanel. For å avklare dette må det åpnes for kontroll.

Det er innvendig malt tretrapp med laminat i trinn.

Det er montert rekkverk.

Det er innvendige malte profilerte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet i 1. etg. ble totalrenovert i 2018 på egeninnsats, dugnad av elektriker, membran lagt av fagfolk og rørarbeid er utført av rørleggerfirma.

Det er flis på vegg og malt innvendig tak.

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Det er svakt fall mot sluk.

Det er to plastsluk og banemembran med udokumentert utførelse.

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speilskap, gulvmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Det er avtrekksvifte i tak og tilluft under dør.

Hulltaking er foretatt fra trappegang uten å påvise unormale forhold.

Beskrivelse av eiendommen

Badet i kjeller ble overflate oppusset i 2023 på egeninnsats, dugnad av elektriker og rørarbeid er utført av rørleggerfirma. Det er baderomsplater på vegg og malt innvendig tak. Gulv er tekket med helsveiset vinylbelegg på støpt gulv med gulvvarme. Det er varierende fall mot sluk. Det er to plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Inneholder innredning med benkeplate og glatte fronter over opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Skyllerkum i rustfritt stål, gulvmontert toalett, dusjhjørne med glassvegger, innredning med nedfelt servant og speilskap m/lys. Det er avtrekksvifte, friskluftsventil i vegg og tilluft under dør. Fuktmåling er foretatt fra luke i vegg til stoppekran uten å påvise unormale forhold. Det var ikke mulig å foreta hulltaking da samtlige vegger mot bad er av mur.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Ikea kjøkkeninnredning fra 2013 med profilerte fronter og heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum i kompositt. Flislagt mellom benk og overskap. Det er integrert kjøleskap, benkefryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Oppvaskmaskinen skiftet i 2020, vaskekummen i 2021 og fryseskap i 2025. Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør er av kobber av eldre dato og noe nyere til bad. Stoppekran og vannmåler plassert på bad i kjeller. Innvendig avløp er av plast og støpejern. Stakeluke bak skap i kjellergang. Boligen har naturlig ventilasjon med friskluftsventiler i vegg. Boligen varmes opp av strøm og vedfyring. Luft-luft-varmepumpe montert i stue, fra 2012. Termostatstyrte varmekabler på begge bad. Peisovn i stue. Varmtvannsbereder på 200 liter fra 2010, plassert i kjellerbod. Ekspansjonskar montert. Ekspansjonsventil er ført i rør til bad. Sikringsskap er plassert i trappegang. Sikringer består av automatsikringer. Totalt 15 kurser i henhold til kursfortegnelse, 63A hovedsikring. Boligen har røykvarslere, husbrannslange og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er synlig fjell i hage og krypkjeller. Byggegrunn er av fjell og fyllingsmasser. Det er mest sannsynlig smøremembran / goudron på utvendig grunnmur, som er fra byggeår. Grunnmur oppført av betong og betongblokker. Utvendig pusset og malt. Boligen er fundamentert med betongplate / såle. Boligen ligger svakt hellende terreng, dette fører til naturlig stor fuktbelastning mot deler av grunnmur. Det er ikke mulig å kontrollere eventuell fuktmembran/fuktsperre eller drenering. Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen fra ca. 2005/06 ifølge tidligere takstrapport, tilkoblet det offentlige. Det er en innmurt 2000 liters oljetank i stål i krypkjeller. Tanken er tømt og frakoblet ifølge eier.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

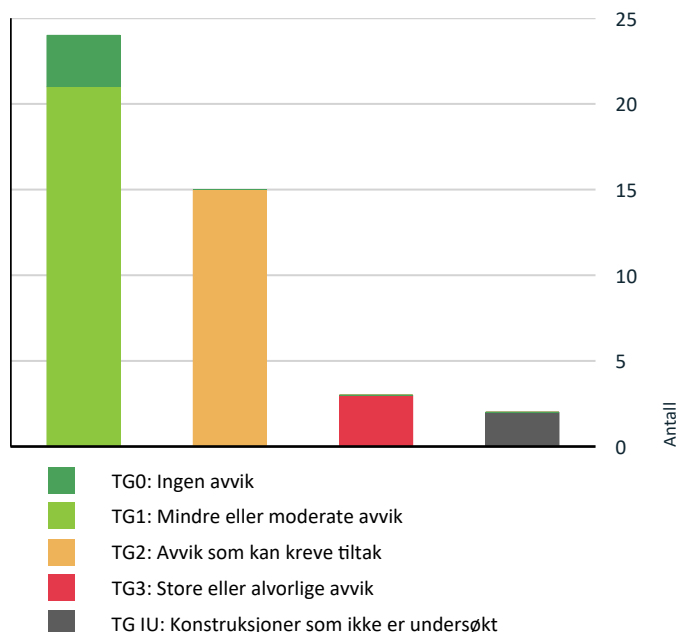
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Tegninger i forbindelse med ferdigattest på bruksendring i 2026 stemmer med dagens bruk.

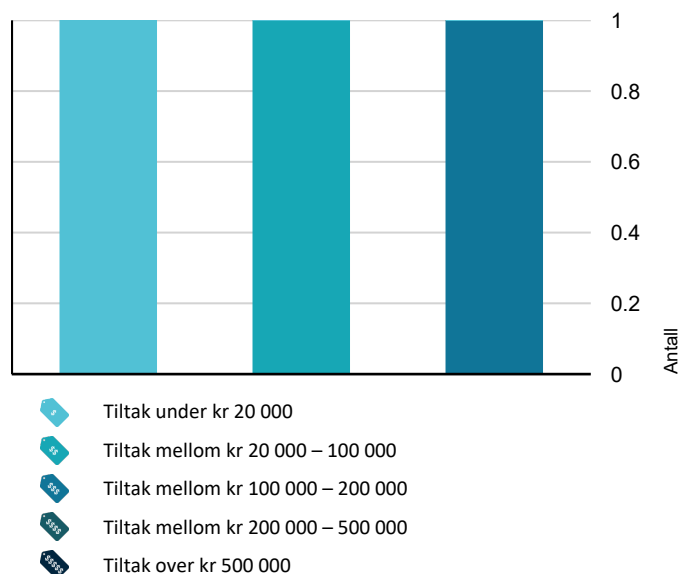
Sammendrag av boligens tilstand

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

Eier av eiendommen har rekvirert en tilstandsrapport med arealmåling. Det er gitt opplysninger fra eier vedr boligens grunndata.

Eiere har eid boligen siden 2010 og 2018. Det er ikke opplyst om spesielle hendelser i dette tidsrommet, utover det som er beskrevet i egenerklæring og i dette dokument.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Tekniske installasjoner > Oppvarming [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører - 2 [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon - 2 [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1961

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med Ampatop Aero vindtett og pustende duk, slisser, lekter og dobbelkrummet takstein fra 2022.

Siden taket (takteking og skorstein) kun er observert fra takfot og bakkenivå, 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.

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

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra 2022.
Renner er ikke funksjonsprøvd. Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold.

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

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Veggkonstruksjon

Yttervegger består av bindingsverk i tre, etter byggemåte isolert med 10 cm mineralull. I 2013 ble veggene foret ut og etterisolert med 5 cm (totalt 15 cm mineralull i vegger), montert vindspærre, og kledd med stående tømmermannskledning. Det er registrert luftespalte bak kledningen, og det er montert musebånd i nedkant.

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

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

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

Årstall: 2013

Kilde: Eier

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Tilstandsrapport

Taktypen består av saltak med taksperrer.
Undertak av bærende og avstivende taktro.
Adkomst via innvendig luke med nedfellbar stige i gang.
Loftet er isolert med 30 cm mineralull og det er lufting gjennom gesimser og gavler.
Takutstikk ble forlenget til over inngang til kjeller i 2022 i forbindelse med ny taktekkning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det ble påvist fuktskjolder og målt forhøyede fuktverdier på undertaket rundt pipe.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser fra taket i området rundt pipe for å avdekke årsaken til fuktskjoldene og de forhøyede fuktverdiene.
Uten tiltak er det økt risiko for videre fuktskader i undertak og tilhørende trekonstruksjoner.



Målt fukt i området rundt pipe.

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2012. Stuevindu mot nordvest med nye glass i 2020.
I kjeller er det PVC-vinduer med 2-lags isolerglass fra 2021 der siste vindu ble montert i 2025.
Det er montert utvendige elektrisk styrte screens på to stuevinduer.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Isolerte og formpressede ytterdører med glassfelt fra 2012.
Malt skyveterrassedør i tre med 2-lags isolerglass fra 2013.
Malt skyveterrassedør i PVC med 2-lags isolerglass fra rundt 1990 ifølge eier.
Leddport av stål med automatisk portåpner til garasje fra 2021 ifølge eier.

Normal tid før utskifting av tredører er 20 - 40 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på ca. 54 m² med utgang fra stue. Terrassebord og bjelker i trykkipregnet tre.
Liggende rekkverk på 90 cm.
Terrassedel over garasjen ble etablert og tekket med asfaltpapp i 2013.

Platting med Jacuzzi på 40 m² ved inngangspartiet. Vedlikeholdsfrie Kebony terrassebord. Liggende spiler i trykkipregnet materiale.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rekkverket er lavere enn dagens krav på 1,0 m. Det er ikke krav om å oppgradere rekkverkshøyden til dagens forskrift, men lav høyde gir økt fallrisiko. Tiltak bør vurderes for å bedre personsikkerheten.

TG 1 Utvendige trapper

Utvendig trapp i trykkimpregnerte materialer.
Liggende spilerekkverk på 93 cm.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Gulvene har 1-stavs laminat, 1-stavs parkett og flis.
Vegger har malte/behandlede plater og malt trepanel.
Tak har malte/behandlede plater, malt trepanel, malt MDF-panel og malte takessplater.

Samtlige overflater er fornyet og overmalt i nyere tid.
Parkettgulvet ble lagt i 2023. Stuedelen er hel-limt til undergulv.
Det er ikke lagt parkett helt inntil terrassedøren da døren åpnes innover og ville truffet parketten.

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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen er på flere nivåer. Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater, etter byggemåte isolert. I stue og kjøkken ble gulvet blåseisolert med trolig 20 cm i 2022.
Gulv mot grunn og mot garasje av betong.
Retningsavvik er kontrollert i stue og soverom 1. Det er generelt mindre retningsavvik/lokale svanker innenfor ca. ± 5 mm, som vurderes som normalt for byggets alder.
Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 80 år.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avklare om det er forhøyede radonnivåer i boligen. Ved måling og resultat under 100 Bq/m^3 lukkes avviket. Resultat over dette kan medføre ekstra kostnader. Konsekvensen av manglende måling er at forhøyede radonkonsentrasjoner kan gå uoppdaget, noe som kan være helseskadelig.

TG 2 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Det er montert klebersteinsovn med varmemagasin i stue fra 2010. Steinplate på gulv i front.
Teglsteinspipe fra byggeår med pusslag. Sotluke i krypkjeller og feieluke på loft.
Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak fra 2022.
Ønskes ytterligere undersøkelser, anbefales det å ta kontakt med lokalt feiervesen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales vurdert rehabilitering av pipeløpet og utskifting av skadet ildfast stein for å ivareta brannsikkerhet og funksjon



Sprekk i ildfast stein.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulv i kjeller av betong, tekket med flis i gang.

Vegger av pussede betongblokker og innforede vegger trepanel.

Hulltaking i kjellergang viste fuktnivå 26,4 vektprosent i bunnsvill. Treverk bør normalt ligge under ca. 15 vektprosent. Risiko for råte og muggsopp øker markant over ca. 17 vektprosent.

Det bemerkes spesielt at rom under terreng er en risikokonstruksjon og er avhengig av en velfungerende utvendig drenering/tettesjikt for å unngå at fukt trekker inn i grunnmur, som kan føre til fukt og råteskader.

Vurdering av avvik:

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

Ved hulltaking i påforet vegg ble det registrert isopor bak trepanel. Dette er en vanlig løsning i eldre kjellere. Det gjøres oppmerksom på at materialet i konstruksjonen kan medføre økt fare for brannspredning og utvikling av skadelige eller farlige gasser ved en eventuell brann.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Isoporplater bør fjernes og erstattes med en annen type isolasjon. Evt kan isopor/plastholdig isolasjon tildekkes av brannhemmende plater som gips e.l., samt at overganger mot annen konstruksjon fuges med egnet type brannfugemasse/skum e.l.

Det anbefales en oppgradering av utvendig fuktsikring av grunnmur og drenering.

Konsekvensen av forhøyet fukt i kjellermur og gulv er økt risiko for mugg- og råteskader i konstruksjonen, samt forringelse av innneklimaet.

Tilstandsrapport



Kryp kjeller

Under deler av boligen er det til sammen tre krypkjellere under trebjelkelag og stubbloft. På grunnen er det fjell og løsmasser. Inngang til krypkjellerne er fra under trapp i kjellergang og fra garasje. Det er friskluftsventiler i krypkjellerne. Det er viktig å påse god ventilering av krypkjellere gjennom de forskjellige årstidene. Det bør ellers bemerkes at kledde stubbloft kan ha skader bak trepanel. For å avklare dette må det åpnes for kontroll.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er manglende fuktsperre på bakken.

I krypkjelleren med adkomst fra garasjen er det vanninnsig langs fjell under såle, med avrenning mot garasjedel til grunn.

I krypkjelleren med tilkomst fra kjellergang er det høy luftfuktighet og kondensvann. Det er råte i synlig treverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres fuktsperre på bakken for å hindre vanninntrengning og redusere fuktbelastning i konstruksjonen.

Tiltak for å lede vann bort fra sålen og garasjen bør gjennomføres for å unngå fuktskader.

Råteskadet treverk må fjernes for å unngå innemiljøproblemer. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for råte, muggdannelse og skader på konstruksjonen, samt forringet inneklima.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Målt høye fuktverdier i treverk.



Råte i treverk i bunn og indikert fukt i mur.

Innvendige trapper

Det er innvendig malt tretrapp med laminat i trinn.
Det er montert rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Rekkverkshøyde på 80 cm er under dagens krav på 90 cm.

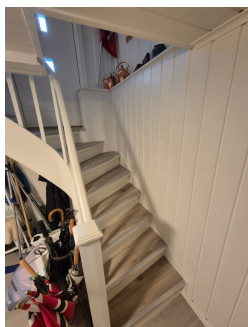
Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav. Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet. Manglende håndløper og lav rekkverkshøyde medfører økt risiko for fallulykker og redusert sikkerhet i trappen.



Innvendige dører - 2

Gjelder enkelte dører.

Vurdering av avvik:

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

Dør til entré og soverom 1 subber i terskel.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dørene bør justeres for å sikre normal funksjon. Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå økt slitasje på både dør og terskel over tid.

Innvendige dører

Det er innvendige malte profilerte dører.

Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Badet i 1. etg. ble totalrenovert i 2018 på egeninnsats, dugnad av elektriker, membran lagt av fagfolk og rørarbeid er utført av rørleggerfirma. For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter av 2017 (TEK 17) som legges til grunn. Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater vegger og himling

Det er flis på vegg og malt innvendig tak.

Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt i vegg ved befaring.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er svakt fall mot sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er lite økonomisk og utføre tiltak da bad fungerer med dagens avvik da det er montert dusjkabinett med avrenning direkte i sluk.
Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er to plastsluk og banemembran.
Sveising av banemembranen er utført av representant fra Litex og skal derfor være korrekt utført, men det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Banemembranen er ikke synlig under hele klemringen i sluket på gulv, kun stedvis synlig, og det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen - dette utløser TG:2.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelsen av banemembranen, eventuelt nærmere kontroll for å avklare om membranen er korrekt montert under klemringen. Konsekvensen av manglende dokumentasjon og delvis synlig membran er usikkerhet rundt utførelsens kvalitet, noe som kan medføre økt risiko for fuktinntrengning og skader på konstruksjonen.



Sluk på gulv har ikke synlig membran under hele klemring - kun delvis.



Sluk under kabinett har synlig membran under hele klemring.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speilskap, gulvmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er også montert en elektrisk håndkjetørker, men denne er defekt.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er avtrekksvifte i tak og tilluft under dør.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra trappegang uten å påvise unormale forhold.



Målt vektprosent under 6% som er tørt tre.

KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Badet i kjeller ble overflate oppusset i 2023 på egeninnsats, dognad av elektriker og rørarbeid er utført av rørleggerfirma. Gulvstøp og elektriske varmekabler fra ca. 1985 ifølge tidligere takstrapport. Ny termostat til varmekabler i 2023. For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter av 2017 (TEK 17) som legges til grunn. Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Det er baderomsplater på vegg og malt innvendig tak.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulv er dekket med helsveiset vinylbelegg på støpt gulv med gulvvarme. Det er varierende fall mot sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Bra fall på vaskerom, men det er for svakt fall på bad.

Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 25 år.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med belegg av vinyl, påstøp og gulvvarme er 15 - 35 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er lite økonomisk og utføre tiltak da bad fungerer med dagens avvik da det er høy oppkant av belegg mot vegg og svakt fall mot sluk. Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er to plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Slukene er fra ca. 1985, og mer enn halvparten av forventet brukstid for slukløsning er passert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukene skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger.



Sluk mot vaskemaskin.



Sluk i dusj.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder innredning med benkeplate og glatte fronter over opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Skyllekum i rustfritt stål, gulvmontert toalett, dusjhjørne med glassvegger, innredning med nedfelt servant og speilskap m/lys.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er avtrekksvifte, friskluftsventil i vegg og tilluft under dør.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling er foretatt fra luke i vegg til stoppekran uten å påvise unormale forhold.
Det var ikke mulig å foreta hulltaking da samtlige vegger mot bad er av mur.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Ikea kjøkkeninnredning fra 2013 med profilerte fronter og heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum i kompositt. Flislagt mellom benk og overskap. Det er integrert kjøleskap, benkefryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befarings.

Oppvaskmaskinen skiftet i 2020, vaskekummen i 2021 og fryseskap i 2025.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

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

Årstall: 2013

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannrør er av kobber av eldre dato og noe nyere til bad. Stoppekran og vannmåler plassert på bad i kjeller.

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det vurderes at tiltak kan bli aktuelt på sikt, men ikke umiddelbart. Det anbefales jevnlig kontroll av røranlegget for å avdekke eventuelle lekkasjer eller skader, da eldre skjulte røranlegg kan få plutselige skader som kan føre til vannskader i tilstøtende konstruksjoner.

Avløpsrør

Innvendig avløp er av plast og støpejern. Stakeluke bak skap i kjellergang.

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det vurderes at tiltak kan bli aktuelt på sikt, men ikke umiddelbart. Konsekvensen av alder på skjulte røranlegg er økt risiko for plutselige lekkasjer eller skader, som kan føre til fukt- og råteskader i tilstøtende konstruksjoner. Regelmessig oppfølging anbefales for å oppdage eventuelle endringer i tilstand.

TG 2 Ventilasjon - 2

Gjelder deler av ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det mangler ventilasjon i entré/trappegang.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres veggventil i trappegang, for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og unngå risiko for dårlig inneklima, økt fuktighet og mulig muggdannelse.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med friskluftsventiler i vegg.

TG IU Oppvarming

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Luft-luft-varmepumpe montert i stue, fra 2012.

Termostatstyrte varmekabler på begge bad.

Peisovn i stue.

Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.

Varmepumper bør få regelmessig service, 2. hvert år, og innedelen bør støvsuges jevnlig.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 200 liter fra 2010, plassert i kjellerbod.

Ekspansjonskar montert.

Ekspansjonsventil er ført i rør til bad.

Årstall: 2010

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 3 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.

Tilstanden 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.

Sikringsskap er plassert i trappegang.

Sikringer består av automatsikringer. Totalt 15 kurser i henhold til kursfortegnelse, 63A hovedsikring.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

Ukjent.

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

Nei Enkelte arbeider på bad er utført av elektriker på dugnad ifølge eier.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Ingen åpenbare feil eller skader ble registrert, men grunnet elektriske arbeider på bad er utført på dugnad av elektriker (ikke utført via firma med samsvarserklæring), alder på deler av anlegg, manglende dokumentasjon på elanlegget, og det foreligger ingen tilsynsrapport de siste 5 år, bør hele det elektriske anlegget kontrolleres med en NEK 405-2-3 rapport.

Forventet levetid på elektriske anlegg er rundt 30 år, og etter dette må du regne med vedlikehold i form av utskiftninger og reparasjoner.

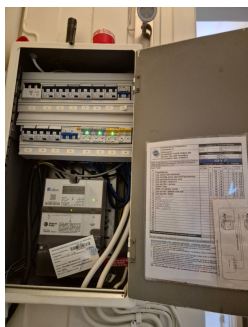
Generell kommentar

Tilstandsrapport

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.

Kostnadsestimat er kun for utvidet kontroll.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Utstyr for varsling og slukking av brann

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.

Boligen har røykvarslere, husbrannslange og brannslukningsapparat.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er synlig fjell i hage og krypkjeller. Byggegrunn er av fjell og fyllingsmasser.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ikke synlig grunnmurspapp/plast rundt boligen.

Det er mest sannsynlig smøremembran / goudron på utvendig grunnmur, som er fra byggeår.

I forbindelse med belegningsstein og platting på fremsiden av boligen ved inngangsparti og mot gårdsplass ble det gravd og lagt drenerende masser.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dreneringen har begrenset funksjon og det er påvist for høye fuktverdier i kjeller.

Om fukt skal fjernes må drenering legges om.

Dersom tiltak ikke iverksettes, medfører det økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen, noe som kan føre til skader på bygningsmassen.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur oppført av betong og betongblokker. Utvendig pusset og malt.

Boligen er fundamentert med betongplate / såle.

Det er ikke registrert avvik ved boligens synlige fundament.

TG 3 Terrengforhold

Boligen ligger svakt hellende terreng, dette fører til naturlig stor fuktbelastning mot deler av grunnmur. Det er ikke mulig å kontrollere eventuell fuktmembran/fuktsperre eller drenering.

Det er gjort større arbeider med drenerende masser på fremside av boligen og fall mot gårds plass. I hagen er det gressplen og fjell.

Vurdering av avvik:

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

I hagen er det fall inn mot bolig.

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Uten tilstrekkelig fall bort fra grunnmur kan vann samle seg nær grunnmuren og føre til fuktinntrengning.

Det anbefales arrondere terreng rundt bygning slik at det etableres fall fra bygget eller alternative tiltak.

Ideelt bør det være fall på 1:50 på 3 meter ut fra bygning.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Fall inn mot bolig.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen fra ca. 2005/06 ifølge tidligere takstrapport, tilkoblet det offentlige.

Årstall: 2005

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG IU Oljetank

Tilstandsrapport

Det er en innmurt 2000 liters oljetank i stål i krypkjeller. Tanken er tømt og frakoblet ifølge eier.

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

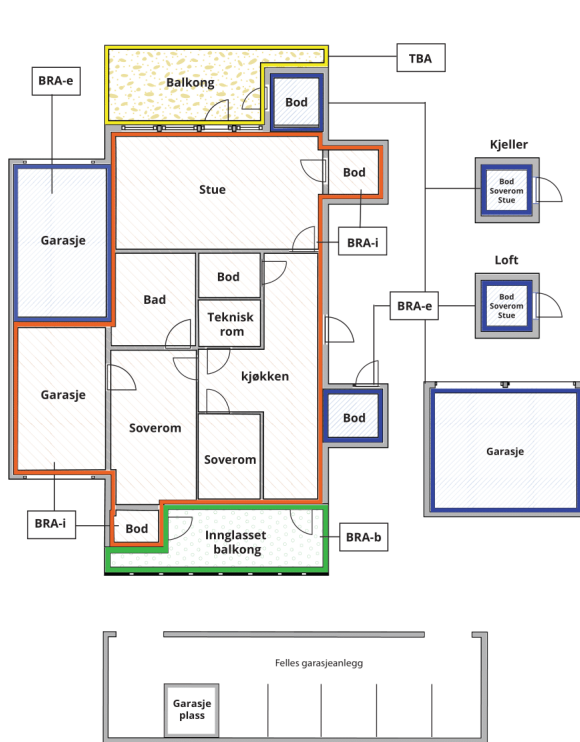
Hva er måleverdig areal?

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)	Inn glasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	141			141	94
Kjeller	31	32		63	
Krypkjeller					
Loft					
SUM	172	32			94
SUM BRA	204				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Inn glasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, trappegang, gang 1, bad/vaskerom, kjøkken, gang 2, soverom 1, soverom 2, stue, soverom 3		
Kjeller	Gang, bod 1, bod 2, bad/vaskerom	Garasje	
Krypkjeller			
Loft			

Kommentar

Areal 1. etg.
Entré: 1,3 m²
Kjellergang: 3,1 m²
Gang 1: 9,8 m²
Bad/vaskerom: 4 m²
Kjøkken: 19,2 m²
Gang 2: 1,3 m²
Soverom 1: 16,1 m²
Soverom 2: 7,6 m²
Stue: 57,8 m²
Soverom 3: 14,6 m²

Areal kjeller.
Gang m/trapp: 12,1 m²
Bod 1: 4,4 m²
Bod 2: 4,3 m²
Bad/vaskerom: 9,6 m²
Garasje: 32,4 m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger i forbindelse med ferdigattest på bruksendring i 2026 stemmer med dagens bruk.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Blikkenslager i forbindelse med renovering av takteking i 2022.
Blåseisolering av gulv i stue/kjøkken i 2022.
Rørlegger i forbindelse med renovering av bad i kjeller i 2023.
Øvrige arbeider utført på dugnad og egeninnsats.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Takhøyden i kjeller målt fra 1,99 m til 2,03 m.

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	163	41

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.10.2025	Olav Rudland Kvilhaug	Takstingeniør
	Anne Line Lunde	Kunde
	Henning Dibbern	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	47	131		0	803 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Lønneveien 31

Hjemmelshaver

Lunde Anne Line, Dibbern Henning

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.10.2025		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	04.05.1970	Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 04.05.1970. Det foreligger ferdigattest på bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel datert 21.01.2026.	Gjennomgått		Nei
Eieropplysninger	28.10.2025	Eier tilstede og gitt info.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	23.09.1960	Det foreligger originale tegninger fra 1960, tilbyggstegninger fra 1969 og 1990.	Gjennomgått		Nei
Megleropplysninger	28.10.2025	Innhentet kommunal info.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.11.2025	
2	01.11.2025	
3	05.11.2025	Endret årstall på når det ble tilbygget og omgjort sykkelstall til soverom.
4	06.11.2025	
5	06.11.2025	
6	04.02.2026	Endret under punkt "lovlighet" etter det er blitt søkt og gitt ferdigattest fra tilleggsdel til hoveddel og nye tegninger.
7	06.02.2026	

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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. 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 dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) 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 funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på 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 slitasje:** 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/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UK7102>

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