





# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Jærveien 213, 4321 SANDNES  
 SANDNES kommune  
 # gnr. 46, bnr. 40

Sum areal alle bygg: BRA: 219 m<sup>2</sup> BRA-i: 196 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 27.08.2024

Rapportdato: 29.08.2024

Oppdragsnr.: 20694-1017

Referansenummer: EI2108

Autorisert foretak: Steinar Haugum Svennevik

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets 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.

## Svennevik as

Taksering- og rådgivningsfirma innen eiendom, lokalisert på Bryne, med Nord-jæren som hovedområde.

Firmaet leverer tilstandsrapporter, verditakster, taksering ved skader og konsulenttjenester innen bygnings- fysikk og teknikk.

Firmaet drives av Takstingeniør Steinar H. Svennevik som har lang yrkeserfaring fra bransjen siden starten i 2003. En mangfoldig utdanning og jevnlig oppdateringer på tekniske fagfelt gir han bred og god kompetanse på boligbygninger.

Med å velge Svennevik as kan du føle deg trygg på at du og dine interesser blir godt ivaretatt.



Rapportansvarlig

Steinar Haugum Svennevik

Uavhengig Takstingeniør

steinar@bmsvennevik.no

404 07 844



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

! TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



# Beskrivelse av eiendommen

Boligen ble tilbygget og i stor grad oppgradert i år 2000, med ny 2. etasje over bjelkelaget, samt forskjellige oppgraderinger av 1. etasje i årenes løp. Tilstanden er generelt god, og boligen er godt vedlikeholdt. Det er registrert enkelte bygningstekniske avvik som skyldes utførelse og/eller alder, se fullstendig rapport.

## Enebolig - Byggeår: 1963

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Glasserte tegltakstein fra år 2000.  
Takrenner og nedløp i lakkert aluminium.  
Beslag over takrenner i plastbelagt stålplate «plastisol».

Sperrekonstruksjon i tre, kaldt luftet loft.

Bindingsverkskonstruksjon med liggende bordkledning.  
Malte trevinduer og balkongdører med 2-lags glass.

Grunnmur av murkonstruksjon.  
Malte og pussede overflater på fasade mot sør, skiferforblending på resterende fasader.  
Teak hovedytterdør og bi-inngangsdør.  
Malte og lakkerte tredører til garasjen fra ukjent årstall.

Altan mot vest over garasjetaket, tekket med pvc-folie og har gulv av trelemmer. Trekonstruksjon ble bygget over betongdekke i år 2000.  
Altan mot øst på søyler, tekket med pvc-folie.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Parkett, keramiske fliser og skifer.  
Vegger: Tapet, trepanel og malte plater.  
Himlinger: Malte plater, himlingsplater og trepanel.

Overflater i 1. etasje er fra ulike årstall, overflater i 2. etasje er fra 2000.

Trebjelkelag fra byggeåret.

Betonggulv mot grunnen, belagt med treparkett og keramiske fliser. Deler av gulvet er senere utskiftet bl.a. i gang og bad i 2003, og vaskerom i 2010, ifølge eier.  
Elementpipe med ett løp fra byggeår, 1 vedovn og 2 peisinnsetser.

Trapp i tre med parkett i trinn og på repos.  
2. etg: Heltre eikedører og skyvedører i eikefiner.  
1. etg: Furu fyllingsdører, 1 dør fra 1963 med finer.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1. etg:  
Flislagt gulv og vegger, malte plater i himling.  
Det har servant med innredning, vegghengt toalett og dusjhjørne.

Vaskerom 1. etg:  
Vaskerom med flislagt gulv, malt murpuss og en vegg med trepanel på vegger, malte trebord i himling.  
Siste renovering/oppussing var i 2010, ifølge eier.  
Opplegg for vaskemaskin.  
Benkeplate med nedfelt vaskekar, blandebatteri på veggen.

Bad 2. etg:  
Flislagt gulv og vegger, malte plater i himling.  
Det har dobbel servant med innredning, vegghengt toalett, badekar og dusjhjørne.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminat og stein benkeplater.  
Innredning med integrert kjølehjørne, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.  
Avtrekksvifte over platetopp med avtrekk ut gjennom vegg.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Kobberrør fra 1963 i 1. etasje og fra år 2000 i 2. etg.  
Avløpsrør av plast og metall, rørene er innbygget/skjult utenom rør for lufting som går gjennom kaldt loft.  
Avløpsrør fra bad og vaskerom ble fornyet under betonggulv i år 2003 ifølge eier.  
Naturlig ventilasjon med ventiler i vegger og vinduer, samt åpne/lukke vinduer.

Det er montert 2 stk luft-luft varmepumper i 2009 -2010.  
Ca 200 liters varmtvannstank, plassert i teknisk rom 1. etg.

Elektrisk anlegg fra 1963 med stor oppgradering i år 2000.  
Automatsikringer i sikringsskap, plassert i soverom 1. etg.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Byggegrunn av stedlige masser, med en stor del stein, ifølge eier.  
Drenering med betongrør fra byggeår, ifølge eier.  
Murkonstruksjon til grunnmur:  
Malte og pussede overflater på fasade mot sør, skiferforblending på resterende fasader.  
Offentlig vannforsyning og avløp, via private stikkledninger.  
Gårdsrom er belagt med belegningsstein og asfalt.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

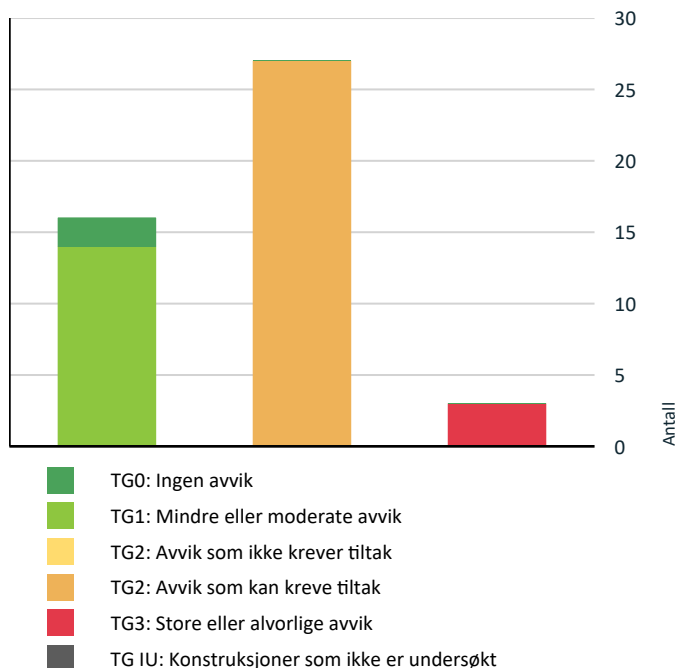
[Gå til side](#)

## Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Plantegning for 1. etasje stemmer ikke med dagens planløsning og bruk, og garasje i 1. etasje er ikke med på plantegningen.  
Tegning for 2. etasje (fra år 2000) stemmer med dagens bruk.  
Det foreligger ikke brukstillatelse eller ferdigattest for eiendommen.

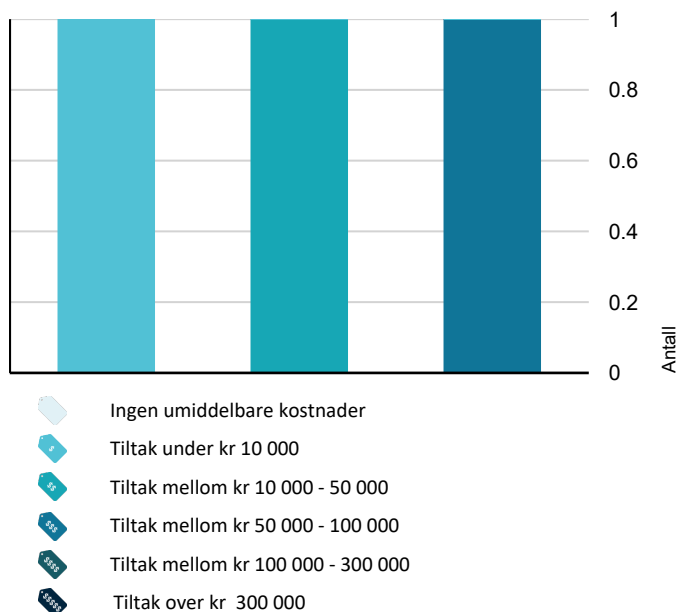
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Tilstandsrapporten er begrenset til boligen på eiendommen, og inkluderer ikke frittliggende anneks og garasje.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Snøfangere [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Gulv mot grunnen [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

- ! Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje 2 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje 2 > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)



# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



### Byggeår

1963

### Standard

God standard

### Vedlikehold

Godt vedlikeholdt

### Tilbygg / modernisering

2000	Tilbygg og ombygging	Hele 2. etg. og takkonstruksjon
2003	Modernisering	Deler av 1. etg.

## UTVENDIG

### TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Glasserte tegltakstein.

Årstall: 2000

Kilde: Eier

### TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i lakkert aluminium.

Beslag over takrenner i plastbelagt stålplate «plastisol».

Årstall: 2000

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.

Det er registrert flassende plastbelegg på beslag over takrenner, med medfølgende korrosjon.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tidspunkt for utskifting av beslag nærmer seg.

Beslagene har kort gjenværende levetid pga. korrosjon.

# Tilstandsrapport



## Snøfangere

Det mangler snøfangere på tak over garasje og inngang, samt på frittliggende garasje.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Det er montert snøfangere på hovedtaket på boligen, men mangler over inngang og garasje. Det mangler snøfangere på frittliggende garasje.

### Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Snø og is kan falle ned og gjøre skade på personer eller dyr.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## Veggkonstruksjon

Bindingsverkskonstruksjon med liggende bordkledning.

Generelt god stand og godt vedlikeholdt, 1 avvik ved lufting er registrert.

**Årstall:** 2000

**Kilde:** Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler luftespalte i nedre kant av kledning/trevegg ved hjørne mot nordøst: Ca 4 meter på fasade mot øst og ca 2,5 meter mot nord.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres luftespalte.

Luftgjennomstrømning er nødvendig for uttørring av konstruksjon og kledning og for utdrenering av fuktighet. Mangel på dette kan bl.a. føre til kortere levetid for kledningen.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Sperrekonstruksjon i tre, kaldt luftet loft.

Det er montert innfelte downlights i himlingene mot kaldt loft, utførelsen er ikke dokumentert men har ingen symptomer på skader. Utførelsen bør kontrolleres av elektro fagperson med hensyn til dampspærre og hvilken "downlightkasse" som er brukt. Symptom på svikt i dampspærre er bl.a. kondensering mot kalde flater på loft, men dette kan oppstå i hovedsak vinterstid.

Årstall: 2000

Kilde: Eier

## TG 2 Vinduer

Malte trevinduer og balkongdører med 2-lags glass i 2. etasje.  
Generelt god stand, men enkelte avvik er registrert.

Årstall: 2000

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist andre avvik:

2 av vinduene på kjøkkenet tar i karmen og ett vindu har løs vrider.

Det er observert kvistgjennomslag i malt overflate på flere vinduer.

Balkongdør mot vest tar i terskel.

Balkongdør mot øst har begynnende fuktskade i utvendig trepanel/brystning.

### Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Andre tiltak:

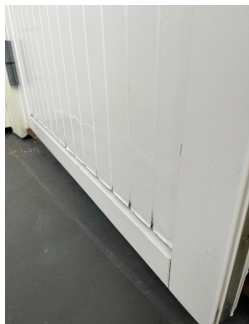
Vinduene på kjøkkenet trenger justering for å opprettholde funksjon og forventet levetid.

Kvistgjennomslag i maling har ingen konsekvens, utover kosmetisk.

Balkongdør mot vest trenger justering for å opprettholde funksjon og forventet levetid.

Balkongdør mot øst trenger lokalt vedlikehold av brystningspanel, eller utskiftning for å opprettholde forventet levetid.

# Tilstandsrapport



Balkongdør mot øst

## TG 1 Vinduer 1. etasje

Malte trevinduer med 2-lags glass fra ulike årstall i 1. etasje.  
Stue og soverom mot øst/nord har originale karmen fra 1963 med isolerglass fra 2017.  
Bad har vindu fra 2003.  
Vaskerom har vindu fra 2015 og balkongdør fra 2006 (datomerking i spacer mellom glass).  
Trapp har vindu fra rundt 90-tallet, ifølge eier.

Hall m/ trapp har originalt vindu med glass fra rundt 80-tallet, ifølge eier, dette har passert forventet levetid, punktering kan forekomme på eldre isolerglass, TG2.

## TG 1 Dører

Teak hovedytterdør og bi-inngangsdør.  
Malte og lakkerte tredører til garasjen fra ukjent årstall.

Årstall: 2003

Kilde: Eier

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan mot vest over garasjetaket, tekket med pvc-folie og har gulv av trelemmer. Trekonstruksjon ble bygget over betongdekke i år 2000.  
Altan mot øst på søyler, tekket med pvc-folie.

Årstall: 2000

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Oppbyggingen av terrasse/balkong øker faren for skjulte skader i konstruksjonene.

Altan over garasje: Det er noe stående vann på gulvet under trelemmene, årsak er manglende fall på undergulvet. Gulvet er ikke fagmessig bygget, anbefalt fall på flate tak er 1:40.

Rekkverk av smijern/tre er ca 85 cm over gulv, det er lavere enn byggeforskriftene og dagens forskrifter, det er åpninger i rekkverket som er større enn krav i dagens forskrifter.

Altan mot øst: Det er mindre fall på gulvet/tettesjiktet enn anbefalt, gulvet er ikke fagmessig bygget mtp. fall.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

# Tilstandsrapport

Altan over garasje: Tettesjiktet bør jevnlig inspiseres for svekkelser, fallforhold bør utbedres ved neste renovering, men tidspunktet for det er vanskelig å anslå.

Stående vann og isdannelse utgjør en belastning for tettesjiktet som øker sjansen for lekkasje. Stående vann gir grunnlag for større lekkasjeproblemer ved små utettheter i tettesjiktet, enn om fallforholdet var tilstrekkelig.

Trelemmene har kortere levetid enn normalt forventet pga fuktpåvirkning fra stående vann.

Det er begrensede muligheter for inspeksjon av trekonstruksjonen til altanen.

Rekkverk bør endres slik at det tilfredsstiller dagens minstekrav på 100 cm og maks 10 cm åpninger opptil 75cm fra gulv.

Rekkverk er lavere enn krav og har større åpninger, som samlet utgjør en sikkerhetsrisiko for personer.

Altan mot øst:

Tettesjiktet bør jevnlig inspiseres for svekkelser, fallforhold bør utbedres ved neste renovering, men tidspunkt for det er vanskelig å anslå.



## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Gulv: Parkett, keramiske fliser og skifer.

Vegger: Tapet, trepanel og malte plater.

Himlinger: Malte plater, himlingsplater og trepanel.

Overflater i 1. etasje fra ulike årstall, overflater i 2. etasje er fra 2000.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag fra byggeåret.

#### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt 10 mm avvik innenfor en målelengde på 2 meter i tv-stue.

Det er registrert en "svank" i gulvet på kjøkkenet, med 8 mm avvik innenfor en målelengde på 2 meter. Det er også en sprekk i skiferflisene i bunnen av "svanken"

Det er registrert noe knirk i gulvet mellom gang og stue (mot øst).

#### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

### TG 2 Gulv mot grunnen

Betonggulv mot grunnen, belagt med treparkett og keramiske fliser. Deler av gulvet er senere utskiftet bl.a. i gang og bad i 2003, og vaskerom i 2010, ifølge eier.

#### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

# Tilstandsrapport

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt 14 mm avvik innenfor 2 meter målelengde på soverommet som ligger nærmest hovedinngangen.

Det er målt totalt avvik på 18 mm i stue.

Det er registrert noe knirk/spenninger i parkett i stue.

Betonggulv i bod under trappen har en sprekk.

## Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

## 📍 TG 2 Radon

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Konsekvens ved eventuell radongass i inneluften er risiko for sykdom i luftveiene hos personer.

## 📍 TG 2 Pipe og ildsted

Elementpipe med ett løp fra byggeår.

Det er 1 vedovn og 2 peisinnseter fra år 2000.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Det er noen riss i pusset overflate ved feieluke 1. etg, det bør undersøkes om dette er riss i pipeelement eller kun i overflaten.

2. etg: Pipe er tilgjengelig for inspeksjon ved å kikke ned overfor peisen på kjøkkenet.

### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Konsekvens er mulighet for brann som følge av glør fra aske ved feiing.

Pipen bør jevnlig inspiseres av fagperson.

## 📍 TG 2 Innvendige trapper

Trapp i tre med parkett i trinn og på repos.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er liten frihøyde i trappeløp

Over trinn nr 2 fra bunnen er det 1,90 meter opp til himling, dagens forskriftskrav og norm for faglig god utførelse krever 2 meter fri høyde.

### Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Andre tiltak:

Håndløper bør monteres for å bedre personsikkerheten.

Avviket om frihøyde er til opplysning, konsekvens ved liten frihøyde er fare for personskade ved sammenstøt mot himling/krauelkant.

## 📍 TG 2 Innvendige dører

2. etg: Heltre eikedører og skyvedører i eikefiner.

1. etg: Furu fyllingsdører, 1 dør fra 1963 med finer.

# Tilstandsrapport

Årstall: 2000

Kilde: Eier

## Vurdering av avvik:

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

Enkelte av dørene lukker ikke tett mot karm/anslag og trenger justering.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

## Andre innvendige forhold

Teknisk rom mellom vaskerom og bad i 1. etasje med varmtvannsbereder, sentralstøvsuger og vask med innredning. Det har sluk og en type epoksymaling på gulvet, trepanel på vegger og malte himlingsplater.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvet er ikke utført vanntett, det mangler oppbrett mot vegger og dør, og tilslutning til sluk er ikke utført vanntett.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vanntett gulv bør monteres, ved en lekkasje fra varmtvannsbereder kan vannet trekke inn i tilliggende trekonstruksjoner og gjøre skade.

## VÅTROM

### ETASJE 1 > VASKEROM

#### Generell

Vaskerom med flislagt gulv, malt murpuss og trepanel på vegger og malte trebord i himling. Siste renovering/oppussing var i 2010, ifølge eier.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

### ETASJE 1 > VASKEROM

#### Overflater vegger og himling

Vegger har pusset og malt overflate, 1 vegg har malt trepanel. Himling har malte trebord med spalte mellom.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

## Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Vindu står i våtsonen til vask

## Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Vindu bør beskyttes med glassplate eller lignende, det er ved vannsprut fare for at vinduskarm i tre tar skade av fuktigheten.

### ETASJE 1 > VASKEROM

#### Overflater Gulv

Flislagt gulv med sokkelfliser mot vegger.

Det er målt fall/høydeforskjell på gulv ved 10mm fall på 50 cm avstand mellom innv.dør og slukrist, samt 37 mm høydeforskjell mellom gulv ved ytterdør og slukrist.

# Tilstandsrapport

Årstall: 2010

Kilde: Eier

## ETASJE 1 > VASKEROM

### TE 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse

Årstall: 2010

Kilde: Eier

## ETASJE 1 > VASKEROM

### TE 1 Sanitærutstyr og innredning

Opplegg for vaskemaskin.  
Benkeplate med nedfelt vaskekar, blande batteri på veggen.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

## ETASJE 1 > VASKEROM

### TE 2 Ventilasjon

Ventil i vegg med tilknytning til luftekanal fra avtrekksvifte.

Årstall: 1963

#### Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekksystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Luften trekkes ikke ut av rommet når avtrekksvifte er slått på, testet med papirark foran ventil.

#### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Fuktig luft som genereres ved bruk av vaskerommet må ventileres ut, for å unngå kondensering og skader som følge av høyt fuktnivå.

## ETASJE 1 > VASKEROM

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt. Det er murvegger på vaskerommet og vask er montert mot yttervegg av mur.  
Det er foretatt fuktsøk og visuelt observert uten å påvise avvik.

## ETASJE 1 > BAD

### Generell

Flislagt gulv og vegger, malte plater i himling.  
Det har servant med innredning, vegghengt toalett og dusjhjørne.

Årstall: 2003

Kilde: Eier



# Tilstandsrapport

## ETASJE 1 > BAD

### 1 TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegg

Årstall: 2003

Kilde: Eier

## ETASJE 1 > BAD

### 1 TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler

Årstall: 2003

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet er tilnærmet flatt med noe fall rundt sluk: 2 mm fall på 60 cm fra dusjvegg mot sluk.

Det er ingen kant ved døråpning.

Dusjvegg/dør er tett mot gulv og stenger for avrenning for lekkasjervann.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Badet fungerer ved forsiktig og oppmerksom bruk av badet i forhold til vannsøl.

Ved en evt. vannlekkasje fra wc eller vask er det fare for at vannet renner ut til tørre rom og gjør skade. Det bør som et minimum monteres en kant ved døråpningen for å forhindre dette, samt lage dreneringsmulighet under dusjdør.

Fallforholdene må utbedres ved neste renovering, iht. dagens tekniske forskrift.



## ETASJE 1 > BAD

### 1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i dusjsone, smøremembran med ukjent utførelse

Årstall: 2003

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Smøremembran og keramiske fliser har nådd sin anbefalte brukstid, tidspunkt for renovering nærmer seg.

Membran er ikke tett tilsluttet til sluk.

Avløpsrøret under vasken har ikke tett tilslutning til tettesjiktet på vegg.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- 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.

Konsekvens av at membran ikke er tett tilsluttet sluk, er fare for fuktinn driv ved/under betonggulvet mot grunnen. Det fører normalt ikke til skader på konstruksjoner, men bør holdes under oppsyn, ved renovering må det sikres tett overgang mellom membran og sluk.

## ETASJE 1 > BAD

### Sanitærutstyr og innredning

Nedfelt servant med innredning, veggmontert toalett og dusjvegg med dør.

Årstall: 2003

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

## Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

## ETASJE 1 > BAD

### Ventilasjon

Vifte med avtrekk ut gjennom vegg. Felles avtrekksvifte for bad, teknisk rom og vaskerom.  
Tilluft under dør og ved veggventil.

Årstall: 2003

Kilde: Eier

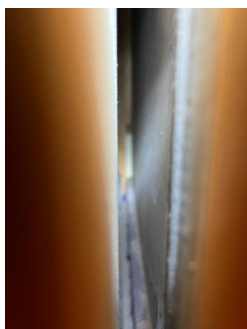
## ETASJE 1 > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Murvegger og skyvedør mot dusjsonen gjør det ikke mulig med hulltaking.  
Det er inspisert visuelt inni skyvedørskarm og søkt med fuktsøker, uten å finne tegn til fukt.

Årstall: 2003

Kilde: Eier



Innsiden av skyvedørskarm mot dusjsonen

## ETASJE 2 > BAD

### Generell

Flislagt gulv og vegger, malte plater i himling.  
Det har dobbel servant med innredning, vegghengt toalett, badekar og dusjhjørne.

# Tilstandsrapport

Årstall: 2000

Kilde: Eier

## ETASJE 2 > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegg, malte plater i himling.

Årstall: 2000

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Vindu over badekar ligger i våtsonen og har ikke skjerming mot vannsprut.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det anbefales å skjerme vinduet med skjermplate av glass eller lignende, for å forhindre vann fra å gi fuktskade til vindu og veggkonstruksjon.

## ETASJE 2 > BAD

### TG 3 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler

Årstall: 2000

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Gulvet er i hovedsak flatt og har 4 mm lokalt motfall fra vegghengt wc mot sluken under badekar. Det har ca 4mm fall fra dusjvegg til sluk i dusjsonen, ca 60 cm avstand.

Det er ikke oppkant ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

TG er satt etter føringer fra Norsk standard 3600 pga motfall/negativt fall. Ved en evt. vannlekkasje fra wc eller vask er det fare for at vannet renner ut til tørre rom og gjør skade.

Det bør som et minimum monteres en kant ved døråpningen for å forhindre dette.

Badet fungerer ved forsiktig og oppmerksom bruk av badet i forhold til vannsøl.

Fallforholdene må utbedres ved neste renovering, iht. dagens tekniske forskrift, det er naturlig å renovere hele baderommet samtidig. Kostnadsestimatet er kun et estimat for utbedring av gulvet.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## ETASJE 2 > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

# Tilstandsrapport

Plastsluk og smøremembran under fliser med ukjent utførelse.

Årstall: 2000

Kilde: Eier

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluk under badekar er ikke tilgjengelig på befaring pga. at inspeksjonsluken er fastlimt, denne kan ifølge eier demonteres ved behov men bør limes tilbake på plass.

Smøremembran og keramiske fliser har nådd sin anbefalte brukstid, tidspunkt for reovering nærmer seg.

Avløpsrørene under vaskene har ikke tett tilslutning til tettesjiktet på veggen.

## Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- 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.

## ETASJE 2 > BAD

### Sanitærutstyr og innredning

Innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, badekar og dusjveggen/hjørne.

Årstall: 2000

Kilde: Eier

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

## Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

## ETASJE 2 > BAD

### Ventilasjon

Avtrekksvifte på loftet.

Kun 5 mm luftespalte under dør, men ventiler i vinduer.

Årstall: 2000

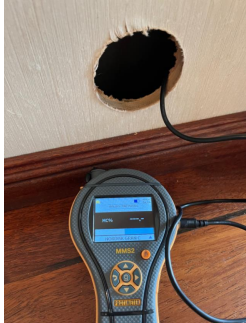
Kilde: Eier

## ETASJE 2 > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### ETASJE 2 > KJØKKEN

#### **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminat og stein benkeplater.  
Innredning med integrert kjølehjørne, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Årstall: 2000

Kilde: Eier

### ETASJE 2 > KJØKKEN

#### **Avtrekk**

Avtrekksvifte over platetopp med avtrekk ut gjennom vegg.  
Kapasiteten er ikke vurdert.

Årstall: 2000

Kilde: Eier

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### **Vannledninger**

Kobberrør fra 1963 i 1. etasje og fra år 2000 i 2. etg.

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

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

#### **Avløpsrør**

Avløpsrør av plast og metall, rørene er innbygget/skjult utenom rør for lufting som går gjennom kaldt loft.  
Avløpsrør fra bad og vaskerom ble fornyet under betonggulv i år 2003 ifølge eier.

Årstall: 2000

Kilde: Eier

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.

Lufteør på loft har mindre dimensjon enn avløpsledningene ellers.  
Lufteøret er ikke isolert på loftet.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Luftrør til avløpssystemet skal motvirke vakuum i rørene bl.a. ved bruk av toalett. Luftrør skal ha samme dimensjon som avløpsrør fra toalett for å ha tilstrekkelig kapasitet. Konsekvens kan bl.a. være at vannlåser i sluk suges tomme ved trekking i toalettet. Luftrør kan få kondensering på kaldt loft, det bør isoleres.

## TE 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med ventiler i vegger og vinduer, samt åpne/lukke vinduer.

God ventilering av oppholdsrom avhenger av aktiv lufting og bevissthet omkring luftkvaliteten.

## TE 2 Varmesentral

Det er montert 2 stk luft-luft varmepumper i 2009-2010, og er kontrollert med service i 2023, ifølge eier.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Anslått levetid for disse er 12-15 år, men kan også fungere lenger enn 15 år.

De er ikke funksjonstestet på befaringen, ingen synlige avvik er observert.

## Konsekvens/tiltak

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

## TE 2 Varmtvannstank

Ca 200 liters varmtvannstank, plassert i teknisk rom 1. etg.

Årstall: 2000

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

TG er satt med årsak i alder iht Norsk standard 3600.

## Konsekvens/tiltak

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



## TE 2 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 bygnings sakkyndig 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.*

Installert i 1963, store deler av anlegget ble fornyet ved renovering i år 2000.

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.

**1963**

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

**Ja Fagperson innen elektro bør kontrollere om innfelte downlights mot kaldt loft har diffusjonstett installasjonsboks.**

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

**Ja Det finnes ikke samsvarserklæring for arbeidene/endingene i år 2000.**

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?

**Ja Kontrollen er eldre enn 5 år, ingen avvik bemerket, ifølge eier.**

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 varmtvannsbereider, jampfør 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?

**Nei**

## Generell kommentar

Utvendig del av el.anlegget til hage/garasje/anneks er ikke vurdert/observert.

Utvendige lamper og downlights har korrosjon på synlige overflater, det anbefales at disse undersøkes av fagperson.

Det er en generell anbefaling at elektrisk anlegg bør sjekkes av kvalifisert fagperson, undertegnede har ikke elektrofaglig kompetanse.

# Tilstandsrapport



## TG 3 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 bygningsakkyndig 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?  
**Ja Slukkeapparatet er sist kontrollert i 2009, ifølge tekst på apparatet. Det bør kontrolleres eller byttes for å opprettholde minstekrav til slukkeutstyr i boligen.**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**  
**Verisure alarmanlegg.**  
**Dersom nye eiere ikke viderefører abonnement på alarmanlegget, må det monteres tradisjonelle røykvarslere.**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunn av stedlige masser, med en stor del stein, ifølge eier.  
Det er ikke registrert avvik som er symptom på evt. ustabil byggegrunn.



# Tilstandsrapport

## ⚠ TG 2 Drenering

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

Drenering med betongrør fra byggeår, ifølge eier.

### Vurdering av avvik:

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

Det er ikke registrert avvik som er symptom på sviktende drenering.

### Konsekvens/tiltak

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

## ⚠ TG 2 Grunnmur og fundamenter

Murkonstruksjon/grunnmur

Malte og pussede overflater på fasade mot sør, skiferforblending på resterende fasader.

### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert flere mindre riss og sprekker i malt/pusset overflate mot sør. Årsak er ukjent, men kan skyldes mindre bevegelser eller at murpussen løsner fra underlaget. Årsak bør undersøkes av fagperson.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Mindre sprekker bør tettes for å opprettholde funksjon og vanntetthet.  
Det er fare for inndriv av fuktighet.



## ⚠ TG 0 Terrengforhold

Flatt terreng rundt boligen

# Tilstandsrapport

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Offentlig vannforsyning og avløp, via private stikkledninger.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

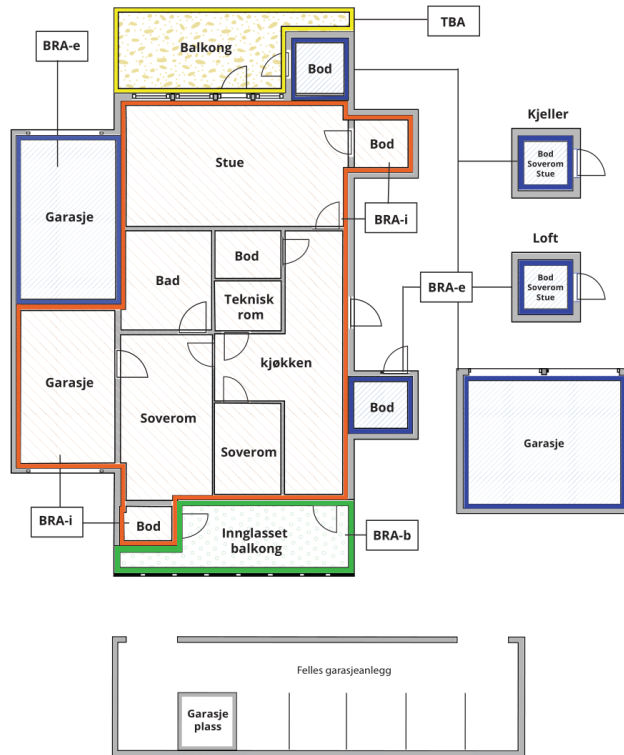
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA)

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje 1	76	23		99	
Etasje 2	120			120	
<b>SUM</b>	<b>196</b>	<b>23</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>219</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Hall m/trapp , Stue , Soverom , Soverom 2, Bad , Bod under trapp, Gang , Vaskerom , Teknisk rom		
Etasje 2	Gang , Bad , TV-stue , Stue , Soverom , Kjøkken		

### Kommentar

Garasje som er sammenbygget med bolig er tatt med som BRA-e i 1. etasje.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Plantegning for 1. etasje stemmer ikke med dagens planløsning og bruk, og garasje i 1. etasje er ikke med på plantegningen.  
Tegning for 2. etasje (fra år 2000) stemmer med dagens bruk.  
Det foreligger ikke brukstillatelse eller ferdigattest for eiendommen.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	193	3

#### Kommentar

Enebolig Teknisk rom mellom vaskerom og bad 1. etg. er klassifisert som s-rom.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.8.2024	Steinar Haugum Svennevik	Takstingeniør
	John Kristoffersen	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	46	40		0	881.6 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Jærveien 213

#### Hjemmelshaver

Kristoffersen John

### Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1962

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	21.08.2024		Gjennomgått		Nei
Hustegninger		Originale tegninger fra 1963, samt tillegg/endringer i år 2000	Gjennomgått		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/EI2108>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon