

Tilstandsrapport

📍 Bekkefare 11, 3259 LARVIK

📖 LARVIK kommune

gnr. 3003, bnr. 4

Andelsnummer 6

Areal (BRA): Enebolig 111 m², Garasje 21 m²



Befaringsdato: 28.02.2024

Rapportdato: 12.03.2024

Oppdragsnr.: 21510-1013

Referansenummer: YY1347

Autorisert foretak: Vang Takst

Sertifisert Takstingeniør: Robert Vang



VANG TAKST



Norsk takst



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.

VANG TAKST

Vang Takst dedikerer seg til å levere ekte og ærlige vurderinger med en solid faglig tyngde og tilstedeværelse i hvert oppdrag. Vi bryr oss om kundens behov og er kjent for ikke å gi oss, vi har et engasjement for å sikre nøyaktige og grundige takst rapporter.

VANG TAKST har kontoradresse i Larvik og arbeider med boligsalgsrapporter, verditaksering, våtromskontroll og er til stede med faglige gode råd for din bolig, med Vestfold og Telemark som vårt primære arbeidsområde.



Rapportansvarlig

Robert Vang

Uavhengig Takstingeniør

robert@vangtakst.no

971 82 223



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bekkefare 11 er bygget i 1986 det er en 1 1/2 etasjes eneboligen og er en del av Bekkefare borettslag med fin beliggenhet på Tagtvedt, 150 meter til offentlig transport og 600 meter til dagligvare.

Boligen er fundamentert på støpt plate, tradisjonelt bindingsverk med liggende trepanel i veggene. Taket er av isolert sperrekonstruksjon og tekket med betong takstein.

Planløsning 1. etasje: Vindfang, Gang m/trapp, Soverom, Baderom, Stue, Kjøkken, Vaskerom, Bod.
Planløsning 2. etasje: Gang m/trapp, Soverom 1, Soverom 2, Bod, Toalettrom, Kott/loft.

Eneboligen har en terrasse med tilkomst fra stuen på ca 13 kvm med terrassemarkise montert på ytterveggen.

I boligen er det malte tre-vinduer og terrassedører med aluminiums utside og trelags glass.
I stuen og i 2.etasje er det montert takvinduer.

Oppvarming: Elektriske varmekabler på bade- og vaskerom, panelovner, og vedovn montert i stuen.

Eneboligen disponerer 1/2 parten av en dobbelgarasje.

Boligen har i senere tid gjennomgått oppgraderinger og utskiftninger. Jeg minner allikevel om at mange av bygningsdelene er fra byggeåret, og det må forventes at det er noe større avvik i forhold til nyere bygningsdeler. Jeg kan heller ikke utelukke at at eldre bygningsdeler fra byggeår kan ha behov for å bli skiftet ut. Enkelte av bygningsdelene kan være gitt tilstandsgrad, TG:2, selv om de fremdeles er velfungerende. TG:2 kan settes der hvor bygningsdeler har oppbrukt over halvparten av sin forventede levetid.

Jeg konkludere med at eneboligen generelt fremstår i god stand utvendig, men at ny eier må forvente oppgraderinger og utskiftninger på innvendige overflater og konstruksjoner.

Enebolig - Byggeår: 1986

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfoten.

Utvendig tak er rehabilitert av borettslaget i 2016.

Eneboligen har takrenner og beslag i lakkert og belagt stål.

Nedløp og beslag er rehabilitert i 2016 av borettslaget.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende bordkledning som er skiftet i 2016.

Takkonstruksjonen har sperrkonstruksjon med skråtak i 2. etasje.

Eneboligen har et loft/kott med tilkomst fra boden, rommet er i målbart til regelverket men har et gulvareal, GUA, på 16 kvm fra 0 - 1,80 takhøyde.

Bygningen har malte tre-vinduer med 3-lags glass og aluminiums utside.

I stuen og på soverom i 2. etasje er det montert takvinduer.

Boligen har malt hovedytterdør med 4 glassfelt.

Eneboligen har to malte balkongdører i tre med glassfelt, trelags glass og aluminiums utside. (stue og vaskerom)

Eneboligen har en terrasse av impregnerte terrassebord som er beiset/malt, med tilkomst fra stuen. Terrasen er ca 13 kvm.

Rekkverkshøyden er på 71 cm og har stående trepanel med dekor på søylene, håndløperen er flat med en vindskjerm av glass nedover.
På ytterveggen er det montert en terrassemarkise.

Boligen har også:

Platting av hageheller med tilkomst fra vaskerommet og som gir tilkomst til Garasjen på ca. 18 kvm.

Platting av belegningsstein som er tilkomsten til inngangspartiet og oppstillingen for avfallsdunker på ca 14 kvm.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Boligens innvendige overflater består av:

Gulv: Laminat, belegg, flis

Vegg: Malt strie, trepanel og tapet.

Tak: Takplater, malteplater og malt trepanel.

Boligens gulv mot grunnen er av betong med laminat, gulbelegg og flis som overflate.

Innvendig konstruksjon er ikke kontrollert.

Eneboligen har etasjeskille av tradisjonelt trebjelkelag mellom 1. og 2. etasje.

Innvendig konstruksjon er ikke kontrollert.

Det er ikke lagt frem dokumentasjon på radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Til boligen er det en elementpipe, og til pipen er det tilkoblet en rentbrennende Jøtul peisovn, sotluken er plassert i stuen til venstre for peisovnen.

Pipen og brannmuren er pusset og malt hvit.

Eneboligen har en malt tretrapp i gangen som gir tilkomst til 2. etasje. Trappen har rekkverk, og håndløper på veggen.

Boligen har malte finerte dører.

Fra vindfanget er det en dør med to store glassfelt, og til baderommet er det en skyvedør, alle dørene er fra byggeår og eier har malt dørene vinteren 2019.

Dørene og karmene har normal bruksslitasje.

Til boligen er det garderobeskap på soverom i 1. etasje, i gangen og på soverom i 2. etasje.

VÅTROM

[Gå til side](#)

BAD

Baderommet har tilkomst fra gangen i 1. etasje.

I rommet er det elektriske varmekabler i gulvet.

Rommet er ventilert med mekanisk avtrekk i taket. Det er ikke tilfredstillende luftespalte under døren.

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: Belegg

Vegg: Våtromstapet

Tak: Malte plater

VASKEROM

Vasketrommet har tilkomst fra kjøkkenet og gir tilkomst til innvendig bod, uteoppholdsarealet og garasjen.

I rommet er det vaskeservant/utslagsvask, varmtvannstank opplegg for vaskemaskin og elektriske varmekabler i gulvet.

Rommet er ventilert med luftventil i taket og i veggen. Det er luftespalte under døren mot kjøkkenet.

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: Fliser

Vegg: Våtromstapet

Tak: Takplater

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkkenet har tilkomst fra gangen og gir tilkomst til vaskerommet.

Kjøkkeninnredning med hvitmalt speilfrontet, benkeplate i heltre/laminat, fliser over oppvaskbenken, laminat bak komfyr og opp til ventilator, ventilatoren har avtrekk ut. Det er kjøøl/fryseskap i rommet.

Kjøkkenets innvendige overflater består av:

Gulv: Laminat

Vegg: Tapet

Tak: Malt trepanel

Vegger og innvendig tak er malt vinteren 2024.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Toalettrommet har tilkomst fra gangen i 2. etasje. I rommet er det vaskeservant i innredning, speil med lys og gulvmontert toalett.

Rommet er ventilert med mekanisk avtrekk via lufteventil i taket, det er lufte spalte under dør.

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: Laminat med flisemønster

Vegg: Tapet

Tak: Malte slette plater

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Eneboligen har innvendige vannledninger av kobber med plastkappe synlig i vaskerom, benkeskap på kjøkken og på baderommet. Hovedvannledningen inn i boligen er av kobber plassert i vaskerommet, stoppekranen er byttet av borettslaget i 2019.

Det er avløpsrør av plast synlig i skillevegg mellom vaskerom og kjøkken, i benkeskap på kjøkken og i vaskerommet. luftingen er synlig i kottet/loftet i 2. etasje og går over tak.

Eneboligen har Flexit ventilasjonsaggregat med avtrekk fra kjøkkenventilator, toalettrom, vaskerom og baderom.

I boligen er det ventiler i veggen på kjøkkenet, stuen og alle soverommene.

Bryteren for styring av mekanisk avtrekk er plassert i skapet over komfyren.

Varmtvannstanken er på ca 200 liter og er plassert i vaskerommet.

Huset har sjult og åpent elektrisk anlegg. Sikringskap med 8 automatsikringer er, montert i boden og har en 50 amp hovedsikring.

Oppvarming: Elektriske varmekabler på bade- og vaskerom, panelovner, og vedovn montert i stuen.

I boligen er det røykvarsler plassert i gangen i 1. og 2. etasje, brannslukningsapparat og brann teppe er plassert i gangen.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Det er ukjent byggegrunn og dreneringen er ukjent, boligen er fundamentert på støpt plate på bakken og dreneringen er ikke vurdert. Boligen har en drengskum for overvann på hjørnet ved avfallsdunkene.

Eneboligen har grunnmur av typen "I-elementer" Terrenget faller inn mot eneboligen fra gangveien mot blokka, og har fall videre under terrassen og ut av tomten. Takvannet går i utvendig sluk og i svart korrugert rør.

Utvendige avløpsrør er av plast synlig inne i boligen, avløpsledninger er fra byggeåret 1986. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av ukjent type, synlig kobber til stoppekran i vaskerom, vannledninger er fra 1986.

Den offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Eier kjenner ikke til hvor den utvendige hovedstoppekranen er plassert.

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA m²)

Enebolig

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
1. Etasje	81	0	0	81
Andre etasjer	30	0	0	30
Sum	111	0	0	
Sum BRA	111			

Garasje

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
Etasje	0	21	0	21
Sum	0	21	0	
Sum BRA	21			

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Jeg har blitt forvist tegninger av eneboligen.

Garasje

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

Jeg har blitt forvist tegninger av garasjen.

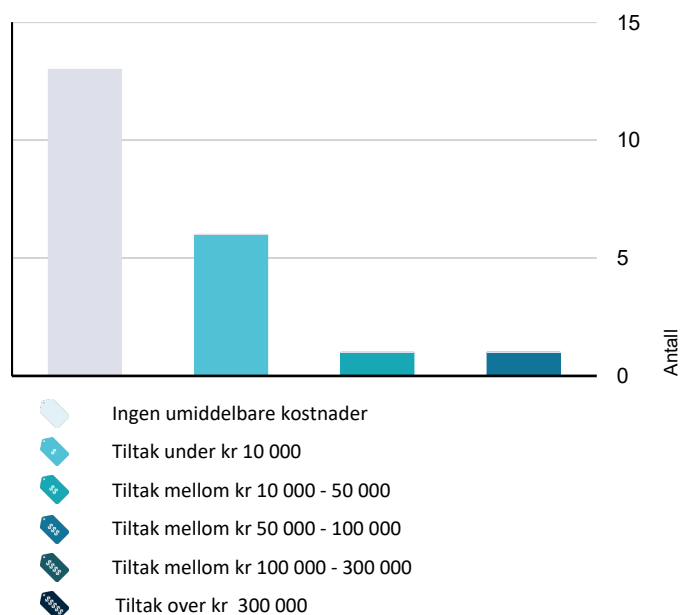
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv, mellom 1. og 2. etasje [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1986

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Eier har malt overflater, tak og vegger, på kjøkkenet og i 2. etasje, byttet innredning og fornyet alle overflater på toalettrom i 2. etasje.
2019	Modernisering	Ny Jøtul peisovn i stuen, eier.
2019	Modernisering	Ny stoppekran i boligen, borettslaget.
2018	Kontroll	Vann og elsjekk, borettslaget.
2016	Modernisering	Utvendig tak, trepanel på veggene, vinduer og dører er byttet, ny kjøkkenventilator og ventiler i veggene, borettslaget.

UTVENDIG

! TG 1 Takteking

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfoten. Utvendig tak er rehabilitert av borettslaget i 2016.

Årstall: 2016 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag



! TG 1 Nedløp og beslag

Eneboligen har takrenner og beslag i lakkert og belagt stål. Nedløp og beslag er rehabilitert i 2016 av borettslaget.

Årstall: 2016 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag



! TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning som er skiftet i 2016.

Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng. Liggende kledning er tett på terrenget mot garasjen.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

For å forbedre tilstandsgaden må avstanden til terrenget økes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen har sperrkonstruksjon med skråtak i 2. etasje.

Eneboligen har et loft/kott med tilkomst fra boden, rommet er i målbart til regelverket men har et gulvareal, GUA, på 16 kvm fra 0 - 1,80 takhøyde.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

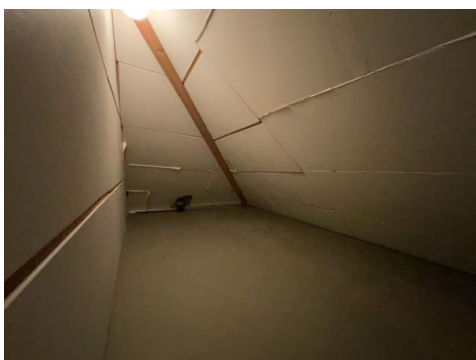
Innvendig plater i taket bærer preg av ufagmessig utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kottet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass og aluminiums utside. I stuen og på soverom i 2. etasje er det montert takvinduer.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 1 Dører

Boligen har malt hovedytterdør med 4 glassfelt.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier



TG 1 Terrasserdører

Eneboligen har to malte balkongdører i tre med glassfelt, trelags glass og aluminiums utside. (stue og vaskerom)

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Eneboligen har en terrasse av impregnerte terrassebord som er beiset/malt, med tilkomst fra stuen. Terrassen er ca 13 kvm.

Rekkverkshøyden er på 71 cm og har stående trepanel med dekor på søylene, håndløperen er flat med en vindskjerm av glass nedover. På ytterveggen er det montert en terrassemarkise.

Boligen har også:

Platting av hageheller med tilkomst fra vaskerommet og som gir tilkomst til Garasjen på ca. 18 kvm.

Platting av belegningsstein som er tilkomsten til inngangspartiet og oppstillingen for avfallsdunker på ca 14 kvm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er omfattende malingsavflassing på gulv og rekkverk. Terrassen bærer preg av manglene vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ny eier må forvente vedligehold av terrassen for å forbedre tilstandsgraden.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNSENDIG

! TG 2 Overflater

Boligens innvendige overflater består av:

Gulv: Laminat, belegg, flis

Vegg: Malt strie, trepanel og tapet.

Tak: Takplater, malteplater og malt trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utførelsen av laminat på gulvet bærer preg av ufagmessig utførelse, i stuen er skjøter sprukket opp og avslutninger mot listverk rundt dører, og under garderobeskapene i 2. etasje er det ikke lagt laminatgulv. Malt strie på soverommet har en ufagmessig utførelse i hjørner.

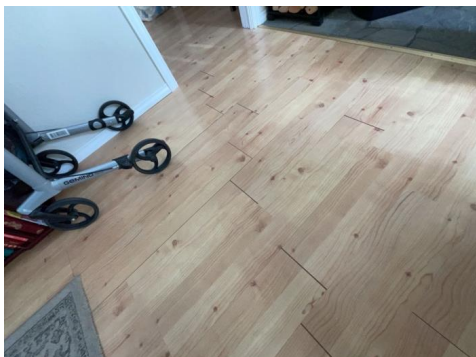
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ny eier må forvente å bytte gulvet i stuen, gangen og på kjøkkenet for å forbedre tilstandsgraden og være oppmerksom på at ved flytting garderobeskapene i 2. etasje så er det ikke laminatgulv under. Avslutningen mot dørlister er av estetisk betydning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Stue

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligens gulv mot grunnen er av betong med laminat, gulbelegg og flis som overflate.

Innvendig konstruksjon er ikke kontrollert.

! TG 2 Etasjeskille/gulv, mellom 1. og 2. etasje

Eneboligen har etasjeskille av tradisjonelt trebjelkelag mellom 1. og 2. etasje.

Innvendig konstruksjon er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

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

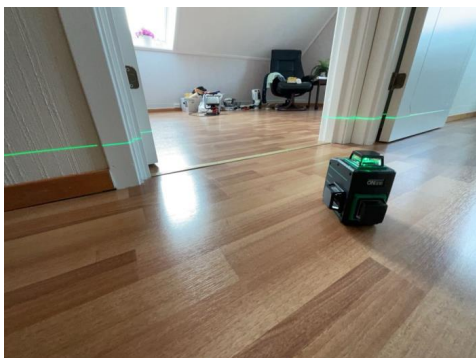
Det er 20mm høydeforskjell fra midt i gangen i 2. etasje til yttervegg over terrassen.

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.

Eneboligen er velfungerende med dette avviket, ved en oppgradering av gulvoverflaten kan høydeforskjellen rettes opp.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



! TG 2 Radon

Det er ikke lagt frem dokumentasjon på radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

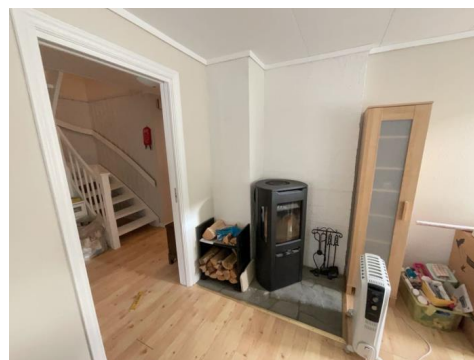
I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 1 Pipe og ildsted

Til boligen er det en elementpipe, og til pipen er det tilkoblet en rentbrennende Jøtul peisovn, sotluken er plassert i stuen til venstre for peisovnen.

Pipen og brannmuren er pusset og malt hvit.



! TG 2 Innvendige trapper

Eneboligen har en malt tretrapp i gangen som gir tilkomst til 2. etasje. Trappen har rekkverk, og håndløper på veggen.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Åpningen mellom trinn er på 150 mm og åpningene i rekkverket er på 120 mm.

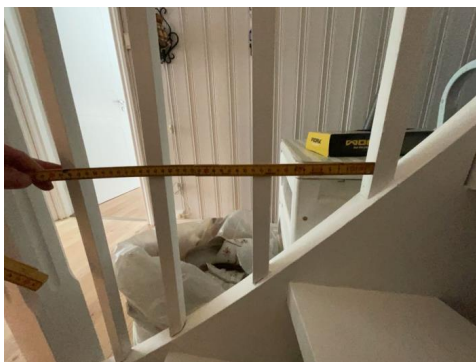
Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Jeg vil anbefale ny eier å lage mindre åpninger i rekkverket og mellom trappetrinnene, dette vil forbedre tilstandsgraden.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Boligen har malte finerte dører.
Fra vindfanget er det en dør med to store glassfelt, og til baderommet er det en skyvedør, alle dørene er fra byggeår og eier har malt dørene 2019.
Dørene og karmene har normal bruksslitasje.



TG 2 Andre innvendige forhold

Til boligen er det garderobeskap på soverom i 1. etasje, i gangen og på soverom i 2. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skapet i 2. etasje mangler et håndtak og skapet i gangen i 2. etasje mangler en hengsle.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ny eier må påregne vedlikehold på garderobeskapene.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Baderommet har tilkomst fra gangen i 1. etasje.
I rommet er det elektriske varmekabler i gulvet.

Rommet er ventilert med mekanisk avtrekk i taket. Det er ikke tilfredsstillende luftspalte under døren.

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: Belegg

Vegg: Våtromstapet

Tak: Malte plater

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Overflaten i taket folder seg ved taklisten og det er gliper i skjøtene på våtromstapeten. Vinduslisten ligger tett på benkeplaten til vasken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Baderommet fungerer med dette avviket, men tilfredstiller ikke kravet til dagens bruk. Ny eier må være oppmerksom på dette hvis bruken endres og dusjkabinettet fjernes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Det er målt 30 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

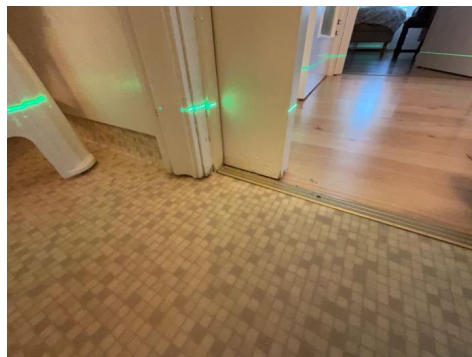
Gulvbelegget har en ikke fagmessig utførelse under dørlisten, det er synlig hull.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Baderommet fungerer med dette avviket, men for å forbedre tilstandsgraden må gulvbelegget utbedres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

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

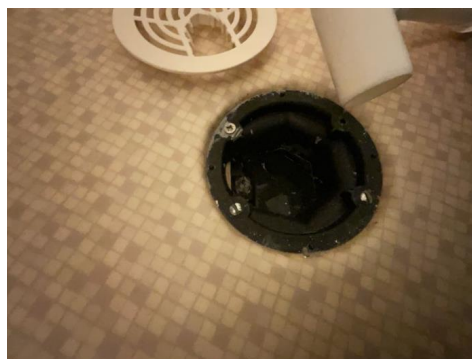
Jeg er ikke forevist dokumentasjon, og tilstandsgrad 2 er gitt fordi mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på sluk og tettesjikt. Tettesjiktet mangler oppkant rund avløpsrøret til vasken.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Baderommet fungerer til dagens bruk med tett dusjkabinett. Ny eier må forvente oppgraderinger og utskiftinger hvis bruken skal tilfredstille dagens krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

På badetrommet er det vaskeservant i benkeplate med underskap, gulvmontert WC og tett dusjkabilnett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Skapdørene og bunnplaten under servanten har vært utsatt for fuktighet og har svellet.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Ny eier må forvente utskiftinger for å forbedere tilstandsgraden, men innredningen fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1. ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Baderommet har mekanisk avtrekk gjennom lufte ventil i taket.

Vurdering av avvik:

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

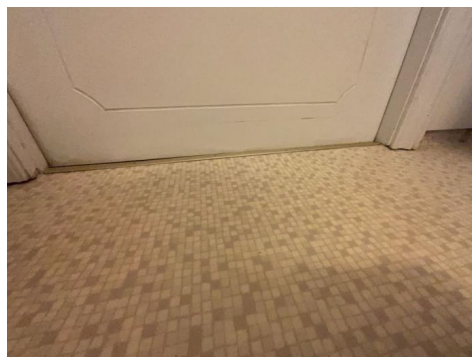
Luftespalten under skyvedøren er ikke tilstrekkelig.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Ny eier kan skjære av skyvedøren for å etablere luftespalte, dette vil forbedre tilstandsgraden.

Kostnadsestimat: Under 10 000



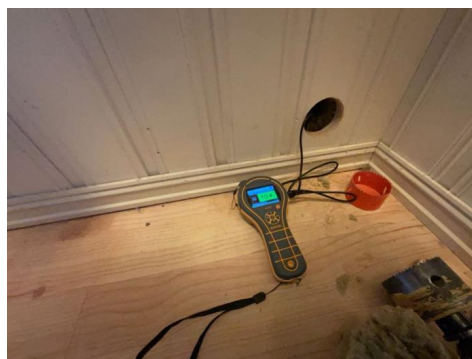
1. ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Jeg har foretatt hulltaking i tilliggende konstruksjon uten å påviste fukt inne i konstruksjonen.

Hulltakingen er gjort på en tilfeldig plass i våtrommet, hvor det er sannsynlig at det kan være fuktighet, sett opp mot fuktbelastningen i rommet.

Jeg kan ikke gi noen absolutt garanti for de andre veggene i rommet.



1. ETASJE > VASKEROM

! TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Vasketrommet har tilkomst fra kjøkkenet og gir tilkomst til innvendig bod, uteoppholdsarealet og garasjen.

I rommet er det vaskeservant/utslagsvask, varmtvannstank opplegg for vaskemaskin og elektriske varmekabler i gulvet.

Rommet er ventilert med lufteventil i taket og i veggen. Det er luftespalte under døren mot kjøkkenet.

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: Fliser

Vegg: Våtromstapet

Tak: Takplater

Vurdering av avvik:

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

Sluk har ikke synlig membran, fall til sluk fra dør 20 mm topp flis ved dørterskel.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Vaskerommet står foran full oppgradering og ny eier må være forberedt på oppgraderinger selv om det fungerer i dag.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



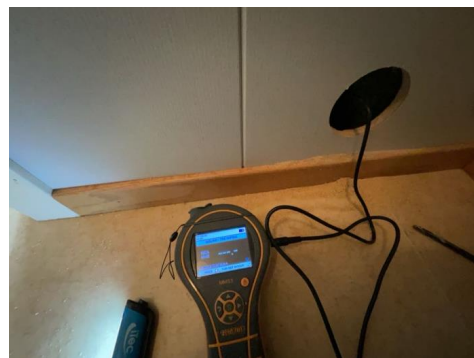
1. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Jeg har foretatt hulltaking i tilliggende konstruksjon uten å påvise fukt inne i konstruksjonen.

Hulltakingen er gjort på en tilfeldig plass i våtrommet, hvor det er sannsynlig at det kan være fuktighet, sett opp mot fuktbelastningen i rommet.

Jeg kan ikke gi noen absolutt garanti for de andre veggene i rommet.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har tilkomst fra gangen og gir tilkomst til vaskerommet. Kjøkkeninnredning med hvitmalte speilfrontet, benkeplate i heltre/laminat, fliser over oppvaskbenken, laminat bak komfyr og opp til ventilator, ventilatoren har avtrekk ut. Det er kjølfrysenskap i rommet.

Vegger og innvendig tak er malt vinteren 2024.

Kjøkkenets innvendige overflater består av:

Gulv: Laminat

Vegg: Tapet

Tak: Malt trepanel

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkeneinnredningen har bruksslitasje og er malt i senere tid. Døren under oppvaskbenken henger og det slitasje merker på døren i benkeskapet under vinduet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøkkenet er velfungdgerende, men ny eier må forvente vedlikehold og oppgraderinger i tiden fremover.

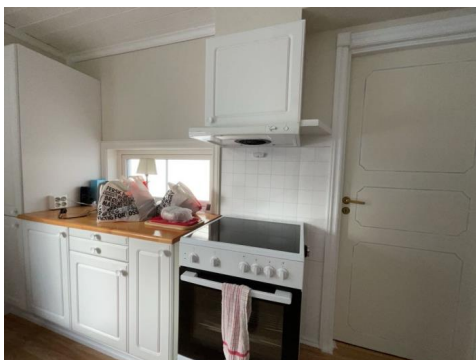
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



SPESIALROM

ANDRE ETASJER > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet har tilkomst fra gangen i 2. etasje.

I rommet er det vaskeservant i innredning, speil med lys og gulvmontert toalett.

Rommet er ventilert med mekanisk avtrekk via lufteventil i taket, det er lufte spalte under dør.

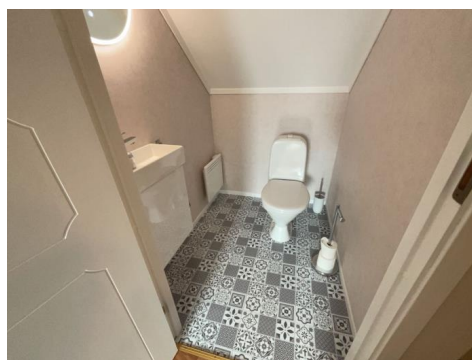
Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: Laminat med flisemønster

Vegg: Tapet

Tak: Malte slette plater

Toalettrommet tilfredstiller ikke kravet til oppmåling og romhøyde og vil med dette ikke vær en del av arealberegningen. Rommet er velfungerende med dette avviket med et gulvareal (GUA) på 1,8 m²



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Eneboligen har innvendige vannledninger av kobber med plastkappe synlig i vaskerom, benkeskap på kjøkken og på baderommet. Hovedvannledningen inn i boligen er av kobber plassert i vaskerommet, stoppekranen er byttet av borettslaget i 2019.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.

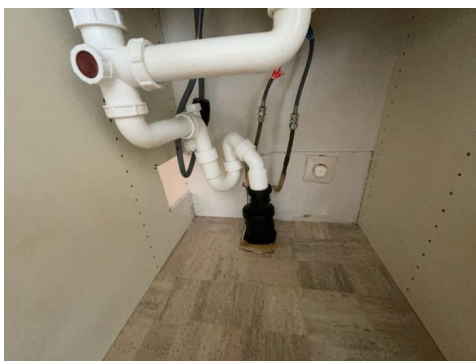
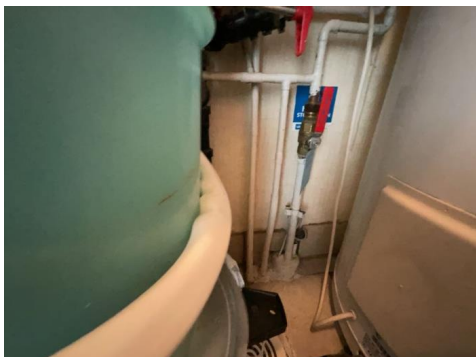
Konsekvens/tiltak

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

Ved oppgraderinger vil det være naturlig å foreta utskiftninger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast synlig i skillevegg mellom vaskerom og kjøkken, i benkeskap på kjøkken og i vaskerommet. luftingen er synlig i kottet/loftet i 2. etasje og går over tak.

Vurdering av avvik:

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

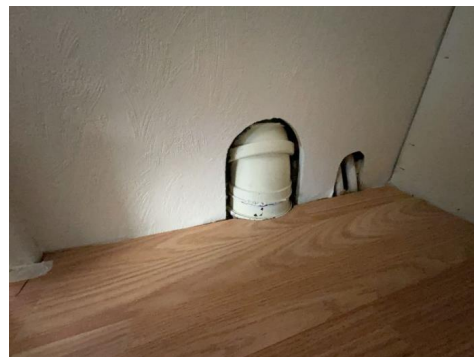
Tilstandsgrad 2 er gitt fordi halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.

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 utskifting av rør.

Ved oppgraderinger vil det være naturlig å foreta utsiftninger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Ventilasjon

Eneboligen har Flexit ventilasjonsaggregat med avtrekk fra kjøkkenventilator, toalettrom, vaskerom og badrom. I boligen er det ventiler i vegg på kjøkkenet, stuen og alle soveromene. Bryteren for styring av mekanisk avtrekk er plassert i skapet over komfyren.



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter og er plassert i vaskerommet.

Årstall: 2010

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

El-tilkoblingen tilfredstiller ikke gjeldene forskrift.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

El-tilkoblingen med støpsel og stikkontakt må utbedres for å forbedre tilstandsgraden.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 3 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Huset har sjult og åpent elektrisk anlegg.

Sikringskap med 8 automatsikringer er, montert i boden og har en 50 amp hovedsikring.

Oppvarming: Elektriske varmekabler på bade- og vaskerom, panelovner, og vedovn montert i stuen.

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.

1988 Anlegget er fra byggeår.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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 På kjøkkenet er det en kabel som ikke er festet nede på gulvlisten, bryter i vindfanget og gangen har en ufagmessig utførelse, trolig etter montering av trepanel i rommene.

Eier opplyser om at det er gjennomført en el-sjekk i boligen i 2018 i regi av borettslaget.

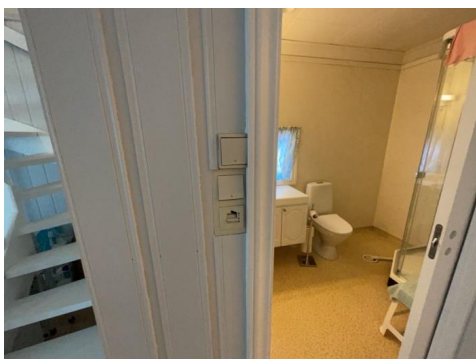
Jeg vil anbefale ny eier å gjennomføre en el-sjekk av anlegget og montere løs kabel.

Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000



Branntekniske forhold

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

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

I boligen er det røykvarsler plassert i gangen i 1. og 2. etasje, brannslukningsapparat og brann teppe er plassert i gangen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav

på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Tilstandsrapport



! TG 1 Drenering

Dreneringen er ukjent, boligen er fundamentert på støpt plate på bakken og dreneringen er ikke vurdert.
Boligen har en drengum for overvann på hjørnet ved avfallsdunkene.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Eneboligen har grunnmur av typen "I-elementer"



! TG 0 Terrenghold

Terrenget faller inn mot eneboligen fra gangveien mot blokka, og har fall videre under terrassen og ut av tomten. Takvannet går i utvendig sluk og i svart korrugert rør.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Store dele av tomten var snødekt på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Ny eier bør se seg kjent med tomten når denne er fri for snø.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast synlig inne i boligen, avløpsledninger er fra byggeåret 1986.

Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av ukjent type, synlig kobber til stoppekran i vaskerom, vannledninger er fra 1986.

Den offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Eier kjenner ikke til hvor den utvendige hovedstoppekranen er plassert.

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.

Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av avløp og vannledningenes alder.

Konsekvens/tiltak

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

Vann og avløpsledningene er velfungerende i dag, men ny eier må være oppmerksom på at plutselig skade kan oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 1 Andre tomtforhold

Eneboligen har asfaltert oppkjørsel sammen med naboen i nr. 9

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1986

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Dobbel garasje som deles med naboen, Bekkefaret 11 disponerer 21 kvm.

Garasjen har støpt plate på mark, bindingsverk konstruksjon med liggende trepanel.

Taket har svart dobbelkrummet betongtakstein med snøfangere mot eneboligens uteoppholdsareal.

Ledd garasjeport med fjernkontroll og hvitlakkerte stål takrenner.

Trev-oppbevaring over garasjeporter og motsatt side.

Garasjen er innvendig platet mot nabo og på endeveggen, langveggen er uten isolasjon og panel/kledning.

Kledningen er tett på støpt plate og terreng.

Døren til garasjen manglende vedlikehold, jeg har lokalisert råte i nedskant på karmen.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).$

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



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.

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.

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.

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?](#)

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
1. Etasje	81			81	45	
Andre etasjer	30			30		18
SUM	111				45	18
SUM BRA	111					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang , Gang m/trapp, Soverom , Bad , Stue , Kjøkken , Vaskerom	Bod	
Andre etasjer	Gang med trapp, Soverom 1, Soverom 2	Toalettrom , Kott , Bod	

Kommentar

Eneboligen på Bekkefaret består av 2 etasjer og har en praktisk og funksjonell planløsning.

ROMFORDELING 1. etasje:

Vindfang: 1,9 m²
Gang m/trapp: 7,6 m²
Soverom: 13,1 m²
Baderom: 4,5 m²
Stue: 29,4 m²
Kjøkken: 13,1 m²
Vaskerom 5,1 m²
Bod: 2,7 m² (S-rom)

ROMFORDELING 2. etasje:

Gang m/trapp: 6,6 m²
Soverom 1: 11,4 m²
Soverom 2: 7 m²
Bod 3,9 m²

Toalettrom 2. etasje: 1,8 m² gulvareal (GUA)

Kott/loft 2. etasje 16,1 m² gulvareal (GUA) med tak høyde fra 0 - 1,8 m. Kottet har tilkomst fra boden.

Toalettrommet og kottet er ikke medregnet i boligens BRA for 2. etasje, rommene er velfungerende, men tilfredsstillende regelverket for oppmåling.

Garasjens BRA på 21 kvm er lagt til huset BRA-e

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Jeg har blitt forvist tegninger av eneboligen.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
Etasje		21		21		
SUM		21				
SUM BRA	21					

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Jeg har blitt forvist tegninger av garasjen.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

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	104	7
Garasje	0	21

Kommentar

Enebolig

Boligen har bruksareal (BRA) på 111 kvm, fordelingen er 104 kvm P-rom og 7 kvm S-rom. I tillegg disponerer eneboligen 21 kvm som er 1/2 parten av en dobbelgarasje som deles med naboen. Tilkomsten til garasjen er fra felles gårdsplass.

Garasje

Garasjen har et bruksareal på 21 kvm hvor alle kvm er S-rom

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.2.2024	Robert Vang	Takstingenjør
	Heidi Støvland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	3003	4		0	10268 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Bekkefare 11

Hjemmelshaver

Bekkefare 1 Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BEKKEFARET 1 BORETTSLAG	954041026		Larvik Boligbyggerlag	Fredriksen Asbjørn

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

6

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig i Bekkefaret borettslag med fin beliggenhet på Tagtvedt med 150 meter til 150 til offentlig transport og 600 meter til dagligvare.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra Thor Heyerdahls gate og inn i Bekkefaret, eneboligen er bygget i enden av blindvei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen beplantning og hekk. Tilkomsten til garasjen er asfaltert og inngangspartiet har belegningsstein.

Tinglyste/andre forhold

Boligen har 1/2 part av dobbel garasje som deles med nr.9

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
880 000	1986

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.03.2024	Salg ved fullmakt	Gjennomgått	3	Nei
Grunnbokutskrift	16.02.2024		Gjennomgått	1	Nei
Meglerpakke	08.03.2024	Grunnkart, tegninger, ferdigattest, eiendoms kart, planopplysninger.	Gjennomgått	14	Nei

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 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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på 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.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

• 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

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger 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/YY1347>

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