





# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Syrinveien 17, 3158 ANDEBU  
 SANDEFJORD kommune  
 # gnr. 218, bnr. 137

Sum areal alle bygg: BRA: 209 m<sup>2</sup> BRA-i: 164 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 10.02.2025

Rapportdato: 13.02.2025

Oppdragsnr.: 21248-1488

Referansenummer: LP1242

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS

Sertifisert Takstingeniør: Olav Rudland Kvilhaug

Vår ref:



Drammen [Takstsenter]

Gol | Hønefoss | Vestfold | Son  
"Din eiendomspartner"



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 bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## DRAMMEN TAKSTSENTER AS

Drammen Takstsenter AS ble etablert i 1998 og er pr. i dag et av de ledende takseringsforetak innen eiendomstaksering på sentrale Østlandet. Januar 2021 opprettet vi Vestfold Takstsenter som har lokasjon sentralt i Vestfold. 2022 fikk vi en avdeling i Hønefoss og Februar 2023 opprettet vi en avdeling i Hallingdal. Vi er et senter med tung fagkompetanse og erfarne takstmenn hvor vi setter kvalitet høyt. Vi har takstingeniører / bygningsingeniør som spesialiserer seg innen sitt område, slik at du skal være trygg på at vi sender rett mann på jobben. Vi utfører oppdrag innen skade, tilstand, taksering av bolig, fritidsbolig og næringseiendom. Vi har en minimumsbakgrunn som byggmester/bygningsingeniør/teknisk fagskole, og den lange erfaringen vi har fått gjennom flere år i byggebransjen og ved takseringsoppdragene vi utfører, skal komme kunden til gode. Presiserer at vi er uavhengig ihht ny lov som trede i kraft 1.1.2022.



Rapportansvarlig

*Olav Kvilhaug*

Olav Rudland Kvilhaug  
Uavhengig Takstingeniør  
olav@vestfold-takst.no  
977 29 852



Drammen[Takstsenter]  
Gul | Hønefoss | Vestfold | Sør  
"Din eiendomspartner"

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en 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 byggregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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

- 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

Frittliggende enebolig over to plan, oppført i 1978, med tilbygg av soverom og terrasse over garasje i 2002.

Boligen er oppgradert med nytt bad i underetasjen i 2008 og bad i 1. etasje i 2018. Kjøkkeninnredning ble fornyet i 2013. De fleste vinduer i 1. etasje, samt ytterdører, er skiftet i nyere tid. Ny takteking ble lagt i 2014.

Vaskerom i underetasjen er fra før 1997 og har nådd forventet levetid, dermed gis TG 3, og rommet er ikke nærmere undersøkt. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for de fleste vinduer i underetasjen, samt vann- og avløpsrør. Dreneringen mot garasjen viser tegn til svekkelse og bør utbedres i nær fremtid.

Det er observert muselort på loft rundt pipe, men det er ukjent om dette er av nyere dato. Ifølge eier har det ikke vært lyder eller indikasjoner på mus i nyere tid. Videre undersøkelser anbefales for å avklare eventuell aktivitet.

Boligens tilstand anses sett i relasjon til alder som normal. Det kan påregnes noe kostnader til generelt vedlikehold over tid. Dette dreier seg stort sett om normal levetid på de enkelte bygningselementene. Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler. Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskriftene/krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens forskrifter til innelima, isolasjon, lyd og brannkrav er strengere enn de som gjaldt da dette bygget ble oppført.

## Enebolig - Byggeår: 1978

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med asfalttakshingel. Takteking er vurdert fra bakkenivå og balkong. Normal aldring og vær slitasje på shingel. Takrenner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål. Trinn montert for feier. Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med stående kledningsbord. Liggende kledningsbord øverst i gavler. Taktypen består av saltak. Takkonstruksjonen består av w-takstoler. Undertak av bærende og avstivende finerplater. Adkomst via innvendig luke på toalettrom og utvendig luke i gavl. Loftet er isolert med mineralull og det er lufting gjennom gesimser. Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2000 i stue, 2002 i tilbygg, 2010 i kontor, 2012 i kjøkken og 2019 i vaskerom. Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår i underetasjen, badet i 1. etg. og i trappegang. Det ble ikke registrert punktert glass i vinduer ved befaring. Dette kan påregnes med tiden. Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt fra 2004. Malt terrassdør i tre med 2-lags isolerglass 2002. Malt to-fløyet terrassdør i tre med 2-lags isolerglass 2007. Terrasse på 32 m<sup>2</sup> med utgang fra stue som ble delvis over- og innebygget i 2016. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre fundamentert på betongfundamenter.

Stående malt rekkverk på 85 cm. Takt Terrasse over garasje fra 2002 på 11 m<sup>2</sup> med utgang fra soverom. Gulv av asfaltapp. Ikke videre inspisert da det meste av terrassen var snødekket på befaring. Stående malt rekkverk på 85 cm. Trapp i trykkimpregnerte materialer.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulver har parkett, belegg og flis. Vegger har malt tapet og trepanel. Tak har malte takessplater og trepanel. Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater, etter byggemåte isolert. Gulv mot grunn av betong. Det ble utført radonsanering med utlufting ut vegg på vaskerom i 2022. Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling i 2022 og målinger ligger under grenseverdier. Høyeste årsmiddelverdi er målt til 36 Bq/m<sup>3</sup>. Det er montert peisovn i stue, flislagt på gulv i front. I hallen er det en peisovn fra 2022. Ifølge eier legges det en løs flis på gulvet i front ved fyring, da eksisterende gulvflis ikke dekker de nødvendige 30 cm foran ovnsdøren. Elementpipe fra byggeår med pusslag. Sotluke i hall. Popen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak fra 2024. Det ble utført tilsyn 15.02.2024, ingen avvik i besiktiget bolig. Boligen har tre vegger mot terreng. Det er noe utforede vegger og noe synlige murvegger. Hulltaking er foretatt i kjellerstue. Det er innvendig malt/behandlet tretrapp mellom etasjene. Det er montert rekkverk og håndløper. Det er innvendige malte glatte dører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 1. etg. er renoveret av fagfolk i 2018. Det er baderomsplater på vegg og malt innvendig tak. Gulv er tekket med vinylbelegg på støpt gulv med gulvvarme. Det er bra fall mot sluk. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil og badekar med glassvegg. Det er avtrekk i vegg og tilluft under dør. Hulltaking er foretatt fra kontor å påvise unormale forhold. Vaskerom i underetasjen fra byggeår som har blitt overflate oppusset med benkeplate og veggplater på 1,5 vegg i nyere tid. Rommet inneholder benkeplate med nedfelt vaskekum i rustfritt stål, opplegg til vaskemaskin og varmtvannsbereder. Det er våtromsplater på vegg mot soverom og rundt døråpning, øvrige vegger av malt mur. I tak er det malt trepanel. Malt betonggulv med bra fall mot sluk. Lufteventil i vegg. Mangler tilluftspalte ved dør. Våtrom som er fra før 1997 får automatisk TG:3. Hulltaking er foretatt fra hall uten å påvise unormale forhold.

Bad i underetasjen fra 2008. Det er baderomsplater på vegg og malt innvendig tak. Gulv er tekket med vinylbelegg på støpt gulv med gulvvarme. Det er bra fall i dusj. Flatt utenfor.

# Beskrivelse av eiendommen

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett og dusjhjørne med glassvegger. Det er avtrekk i vegg. Hulltaking er foretatt fra hall under trapp uten å påvise unormale forhold.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra 2013 med glatte fronter. Benkeplater i heltre og benkeplate i rustfritt stål med nedfelt oppvaskkum. Flislagt over benkeplate. Det er frittstående kjøleskap, komfyr og opplegg for oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator over platetopp/komfyr med avtrekk ut på vegg.

## SPESIALROM

[Gå til side](#)

Det er belegg på gulv, tapetserte vegger og malte takessplater i tak. Rommet inneholder servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett og panelovn. Det er lufteventil i tak og tilluftspalte under dør.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør er av kobber, hovedsakelig fra byggeår. Stoppekran plassert på vaskerom. Innvendig avløp er av plast fra byggeår. Stakeluke på vaskerom. Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduskarm i 1. etg. og friskluftsentil i vegg i underetasjen. Boligen varmes opp av strøm og vedfyring. Luft til luft varmepumpe montert i trappegang i 2018. Luft til luft varmepumpe montert i kjellerstue i 2023. Varmepumper sist service i 2024. Termostatstyrte varmekabler i under flis i entré og på begge bad. Veggmonterte panelovner. Varmtvannsbereder på 200 liter fra 2007. Sikringskap er plassert i trappegang i 1. etg. Sikringer består av automatsikringer. Totalt 10 kurser i henhold til kursfortegnelse, 50A hovedsikring. Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ifølge eier er byggegrunn av fjell og fyllingsmasser. Synlig vorteplast mot grunnmur rundt boligen fra byggeår. Grunnmur oppført av lettklinkerblokker. Utvendig pusset og malt. Vegger i underetasje er innkledde. Boligen er fundamentert med betongplate / såle. Boligen ligger skrått terreng, dette fører til naturlig stor fuktbelastning mot deler av grunnmur. Det er ikke mulig å kontrollere eventuell fuktmembran/fuktsperre eller drenering. Tomten har asfaltert oppkjørsel og stor gressplen. Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen, tilkoblet det offentlige.

## Arealer

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

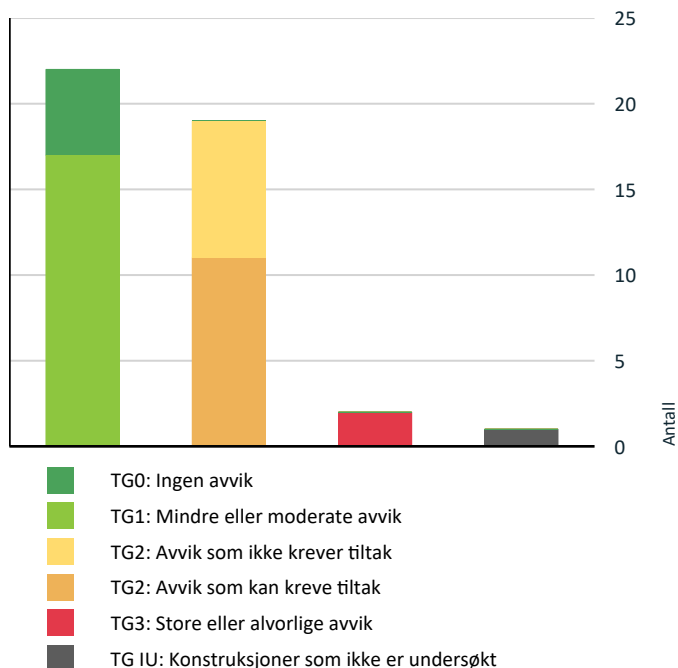
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det er foretatt enkelte endringer i forhold til de opprinnelige tegningene fra 1978. Disse endringene er godkjent.



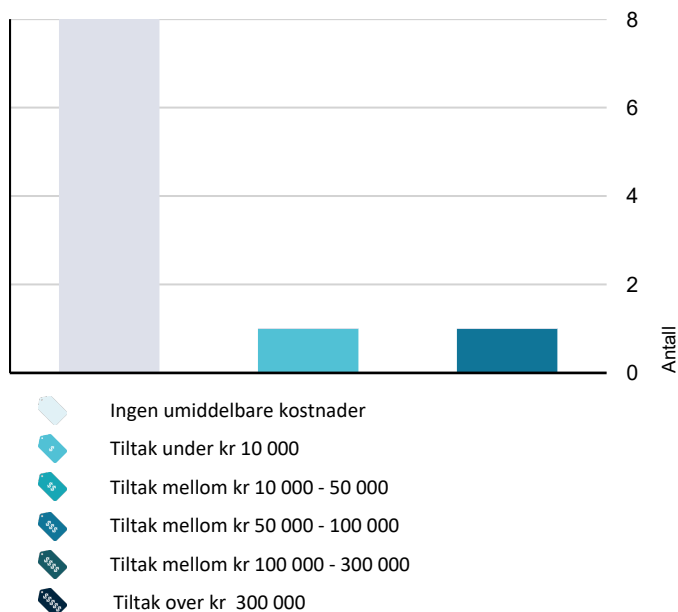
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Eier har eid boligen i 24 år og 7 mnd. Det er ikke opplyst om spesielle hendelser i dette tidsrommet, utover det som er beskrevet i egenerklæring og i dette dokument.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

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

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

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

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

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

! Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

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

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

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Vinduer - 2** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)



# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

**Byggeår**  
1978

**Kommentar**  
Eier

## UTVENDIG

### TE 1 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er tekket med asfalttakshingel. Takteking er vurdert fra bakkenivå og balkong. Normal aldring og vær slitasje på shingel.

Normal tid før omlegging av asfalttakshingel er 20 - 30 år.  
Normal tid før vedlikehold av asfalttakshingel er 5 - 15 år.

**Årstall:** 2014

**Kilde:** Eier

### TE 1 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål. Trinn montert for feier.

Renner er ikke funksjonsprøvd, men det drypper noe fra en takrenneskjøt på boligens østside. Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold.

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

**Årstall:** 2014

**Kilde:** Eier

### TE 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med stående kledningsbord. Liggende kledningsbord øverst i gavler.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

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

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

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men ved evt bytting av kledning i fremtiden anbefales etablering av luftesjikt.

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad

### TE 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

Taktypen består av saltak. Takkonstruksjonen består av w-takstoler.

Undertak av bærende og avstivende finerplater.

Adkomst via innvendig luke på toalettrom og utvendig luke i gavl.

Lofet er isolert med mineralull og det er lufting gjennom gesimser.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Målt høye fuktverdier rundt luftehatt som kommer av noe utettheter rundt luftehatt.

Målt høye fuktverdier i nedre del av konstruksjon mot nord-øst, som trolig kommer av brudd på dampsperre.

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

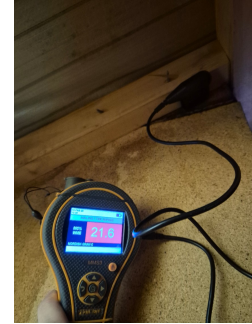
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Tiltak lukker avvik.

Konsekvensen ved avvik er at det kan bli fuktskade i konstruksjonen.



Målt høye fuktverdier i nedre del av konstruksjonen mot nord-øst.



Målt høye fuktverdier rundt luftehatt over toalettrom.

## TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2000 i stue, 2002 i tilbygg, 2010 i kontor, 2012 i kjøkken og 2019 i vaskerom.

## TG 2 Vinduer - 2

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår i underetasjen, badet i 1. etg. og i trappegang.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på enkelte vinduer.

TG 2 gis på bakgrunn av en helhetsvurdering med generell slitasjegrad på vinduer av eldre dato med slitte tettelister og noe værslitt treverk.

Antydninger til punktert stuevindu mot sør.

Feil ved tettefunksjonen kan føre til kondens, nedsatt varmeisolasjonsevne og trekk. Listene utsettes for slitasje og nedbrytning i en naturlig aldringsprosess.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

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

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tidspunkt for utskifting av vinduer nærmer seg.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 1 Dører

Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt fra 2004.

Malt terrassdør i tre med 2-lags isolerglass 2002.

Malt to-fløyet terrassdør i tre med 2-lags isolerglass 2007.

Noe mindre slitasje på terrassedør fra 2002.

Normal tid før utskifting av tredører er 20 - 40 år.

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

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på 32 m<sup>2</sup> med utgang fra stue som ble delvis over- og innebygget i 2016. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre fundamentert på betongfundamenter.

# Tilstandsrapport

Stående malt rekkverk på 85 cm.

Takterrasse over garasje fra 2002 på 11 m<sup>2</sup> med utgang fra soverom. Gulv av asfaltpapp. Ikke videre inspisert da det meste av terrassen var snødekket på befaring.

Stående malt rekkverk på 85 cm.

#### Vurdering av avvik:

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

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

Ifølge eiers opplysninger er det utilstrekkelig fall på terrasse over garasje, noe som har ført til vannansamlinger. Det har også vært registrert takdrypp i garasjetaket.

#### Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Rekkverket på takterrassen bør forankres bedre for å sikre stabilitet og økt sikkerhet.

Det bør legges ny tettesjikt med bra fall for å unngå vannansamlinger. Tettesjikt på takterrassen bør tildekkes med trykkimpregnerte materialer eller lignende for å unngå slitasje.

## TG 3 Utvendige trapper

Trapp i trykkimpregnerte materialer.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Normal bruksslitasje, men det mangler rekkverk, noe som skal hindre fallulykker.

#### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Gulver har parkett, belegg og flis.

Vegger har malt tapet og trepanel.

Tak har malte takessplater og trepanel.

Det kan stedvis forekomme mindre overflateavvik da det ikke er flyttet på innbo og løsøre.

Mindre overflateavvik ansees som normalt ved vanlig bruk.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater, etter byggemåte isolert.

Gulv mot grunn av betong.

Retningavvik er kontrollert. Det er generelt mindre retningsavvik/lokale svinger i gulvene innefor +/- 8 mm - normalt iht. alder.

Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre er 40 - 80 år.

# Tilstandsrapport

## TE 0 Radon

Det ble utført radonsanering med utlufting ut vegg på vaskerom i 2022.  
Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling i 2022 og målinger ligger under grenseverdier.  
Høyeste årsmiddelverdi er målt til 36 Bq/m<sup>3</sup>.

## TE 1 Pipe og ildsted

Det er montert peisovn i stue, flislagt på gulv i front.  
I hallen er det en peisovn fra 2022. Ifølge eier legges det en løs flis på gulvet i front ved fyring, da eksisterende gulvflis ikke dekker de nødvendige 30 cm foran ovnsdøren.  
Elementpipe fra byggeår med pusslag. Sotluke i hall.  
Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak fra 2024.  
Det ble utført tilsyn 15.02.2024, ingen avvik i besiktiget bolig.

## TE 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Boligen har tre vegger mot terreng. Det er noe utforede vegger og noe synlige murvegger.  
Hulltaking er foretatt i kjellerstue.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er påvist indikasjoner på fuktgjennomtrenging i garasjevegger og gulv.

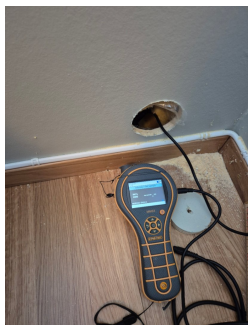
Det er registrert dampsperre i konstruksjonen ved hulltaking. Hovedregelen er at dampsperre skal benyttes når mindre enn 50% av veggen er under terreng.  
Det vurderes derfor at bruk av dampsperre i dette tilfelle er feil utførelse.

### Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det anbefales en utvendig terrengjustering for å unngå fuktbelastning mot deler av grunnmur.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Ikke målt noe unormalt med fukt i kjellerstue.



Indikert fukt i garasje.

## TE 2 Innvendige trapper

Det er innvendig malt/behandlet tretrapp mellom etasjene.  
Det er montert rekkverk og håndløper.

### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

Rekkverkshøyde på 88,5 cm er under dagens krav på 90 cm.  
Åpninger i trinn på 13,5 cm er mer enn dagens krav på 10 cm.

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

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TE1 Innvendige dører

Det er innvendige malte glatte dører.  
Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.  
Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Bad i 1. etg. er renoveret av fagfolk i 2018.  
For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter av 2017 (TEK 17) som legges til grunn.  
Dokumentasjon på legging av belegget og montering av varmekabler er fremvist.

Årstall: 2018

Kilde: Faktura e.l

### 1. ETASJE > BAD

## TE2 Overflater vegger og himling

Det er baderomsplater på vegg og malt innvendig tak.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Vindu i våtsone er fra byggeår og bør byttes ut med PVC-vindu.



Malt trevindu i våtsone.

### 1. ETASJE > BAD

## TE1 Overflater Gulv

# Tilstandsrapport

Gulv er teknet med vinylbelegg på støpt gulv med gulvvarme.  
Det er bra fall mot sluk.

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

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

## 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.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.



Ikke tette rørgjennomføringer under vask.

## 1. ETASJE > BAD

### 📍 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghegt speil og badekar med glassvegg.

## 1. ETASJE > BAD

### 📍 TG 1 Ventilasjon

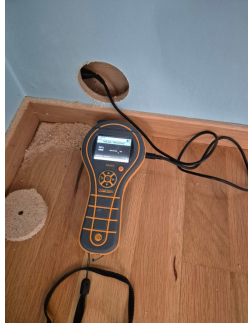
Det er avtrekk i vegg og tilluft under dør.

## 1. ETASJE > BAD

### 📍 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra kontor å påvise unormale forhold.

# Tilstandsrapport



Målt vektprosent under 6% som er tørt tre.

## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 3 Generell

Vaskerom i underetasjen fra byggeår som har blitt overflate oppusset med benkeplate og veggplater på 1,5 vegg i nyere tid.

Rommet inneholder benkeplate med nedfelt vaskekum i rustfritt stål, opplegg til vaskemaskin og varmtvannsbereder. Det er våtromsplater på vegg mot soverom og rundt døråpning, øvrige vegger av malt mur. I tak er det malt trepanel. Malt betonggulv med bra fall mot sluk. Lufteventil i vegg. Mangler tilluftspalte ved dør. Våtrom som er fra før 1997 får automatisk TG:3.

#### Vurdering av avvik:

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

Våtromsplater går helt ned til gulv og det er ukjent tettesjikt mot tilstøtende rom.

Det må forventes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for å sikre at rommet tåler normal bruk i henhold til dagens krav for en tett våtsone. En samlet tilstandsgrad (TG) 3 er satt for rommet på grunn av alder og manglende tetthet i våtsonen. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, i henhold til kravene i standarden.

#### Konsekvens/tiltak

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

Rom fungerer med dagens avvik frem til renovering, men det krever forsiktig/varsom bruk.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra hall uten å påvise unormale forhold.



# Tilstandsrapport



Målt vektprosent under 6% som er tørt tre.

## UNDERETASJE > BAD

### Generell

Bad i underetasjen fra 2008.

For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 som legges til grunn.

Dokumentasjon på varmekabler i gulv er fremvist, veggplater montert på egeninnsats.

**Årstall:** 2008

**Kilde:** Faktura e.l

## UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Det er baderomsplater på vegg og malt innvendig tak.

## UNDERETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Gulv er tekket med vinylbelegg på støpt gulv med gulvvarme.

Det er bra fall i dusj. flatt utenfor.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dusjvegg er montert med hel bunnskinne slik at eventuelt lekkasjevann utenfor dusj ikke renner til sluk.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens er vann ikke renner tilfredsstillende til sluk og kan renne ut av rommet og gi fuktskade ved lekkasje.

Det bør monteres dusjkabinett, noe som lukker avvik.

## UNDERETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- 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.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport



## UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett og dusjhjørne med glassvegger.

## UNDERETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

Det er avtrekk i vegg.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

## UNDERETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra hall under trapp uten å påvise unormale forhold.



Målt vektprosent under 6% som er tørt tre.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2013 med glatte fronter. Benkeplater i heltre og benkeplate i rustfritt stål med nedfelt oppvaskkum.

Flislagt over benkeplate.

Det er frittstående kjøleskap, komfyr og opplegg for oppvaskmaskin.

Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befarings.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator over platetopp/komfyr med avtrekk ut på vegg.  
Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETTRUM

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

Det er belegg på gulv, tapetserte vegger og malte takessplater i tak.  
Rommet inneholder servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett og panelovn.  
Det er lufteventil i tak og tilluftspalte under dør.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Vannrør er av kobber, hovedsakelig fra byggeår.  
Stoppekran plassert på vaskerom.

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

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 2 Avløpsrør

Innvendig avløp er av plast fra byggeår.  
Stakeluke på vaskerom.

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

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 1 Ventilasjon

# Tilstandsrapport

Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduskarm i 1. etg. og friskluftsventiler i vegg i underetasjen. Det anbefales å sette inn noen ekstra ventiler i vegg, da ikke spalteventiler fungerer optimalt når gardiner blir trukket foran vindu.

## TG 10 Varmesentral

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Luft til luft varmepumpe montert i trappegang i 2018.  
Luft til luft varmepumpe montert i kjellerstue i 2023.  
Varmepumper sist service i 2024.

Termostatstyrte varmekabler i under flis i entré og på begge bad.  
Veggmonterte panelovner.

Varmepumper må påregnes regelmessig service, 2 hvert år og inne del må støvsuges regelmessig.  
Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.

## TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 200 liter fra 2007.

Årstall: 2007

Kilde: Produksjonsår på produkt

## TG 2 Elektrisk anlegg

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

Sikringssskap er plassert i trappegang i 1. etg.  
Sikringer består av automatsikringer. Totalt 10 kurser i henhold til kursfortegnelse, 50A hovedsikring.

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**Ombygging av sikringssskap med automatsikringer i 2005.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent Mens eier har bebodd boligen. Ukjent tidligere.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**  
**I boligmappa er det samsvarserklæring for arbeider i flere perioder mellom 2005-2020.**
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?

# Tilstandsrapport

Nei

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

Nei

## Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

## Inntak og 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?

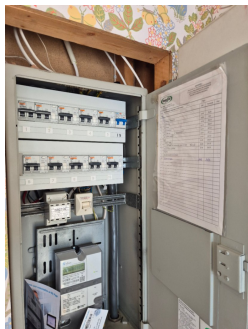
**Ja** Grunnet manglende dokumentasjon på hele elanlegget, bør hele det elektriske anlegget kontrolleres med en NEK 405-2-3 rapport..

**Stedvise utskiftninger og oppgraderinger kan påregnes som følge av det normale vedlikeholdsbehov.**

**Etter befaringen er løse ledninger på loftet nå festet.**

## Generell kommentar

Takstmannen er ikke autorisert på El-anlegg. Kommentarer vedrørende dette punktet er basert på generell kunnskap. Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid en kontroll av en autorisert elektriker. Spørsmål 1-7 er besvart av eier.



## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

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

Nei

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

# Tilstandsrapport

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Ifølge eier er byggegrunn av fjell og fyllingsmasser.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

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

Synlig vorteplast mot grunnmur rundt boligen fra byggeår.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Det er indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt rundt garasje. Vorteplast mangler på store deler av garasjen.

Normal tid før utskifting av drens-system med drensledninger er 20 - 60 år.

Normal tid før vedlikehold av drens-system med drensledninger er 1 - 5 år.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Nedløpsrør som går mot garasje anbefales å føres i rør ut i terreng.



Mangler vorteplast på store deler av garasjen.

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur oppført av lettklinkerblokker. Utvendig pusset og malt. Vegger i underetasje er innkledde. Boligen er fundamentert med betongplate / såle.

#### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Generelt vedlikehold er noe som er påregnelig med tiden.

# Tilstandsrapport



Sprekker i garasje.

## TE 2 Terrenghorhold

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

Tomten har asfaltert oppkjørsel og stor gressplen.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det anbefales terrengjustering for å få riktig fall langs grunnmuren. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helning vekk fra husets grunnmur.



## TE 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen, tilkoblet det offentlige.

### 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.

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad



# Bygninger på eiendommen

## Bod



### Anvendelse

### Byggeår

2004

### Kommentar

Ca. årstall ifølge eier.

### Standard

Boden er kun oppmålt og er ikke tilstandsvurdert.

### Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

### Beskrivelse

Frittstående bod med trebjelkelag, tekket med gulvbord.

Vegger av tre/bindingsverk som er utvendig kledd med liggende kledningsbord.

Pultak med undertak av rupanel. Utvendig tekket med takshingel.

Malte boddører i tre.

Generelt vedlikehold og noe oppgraderinger kan påregnes over tid.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

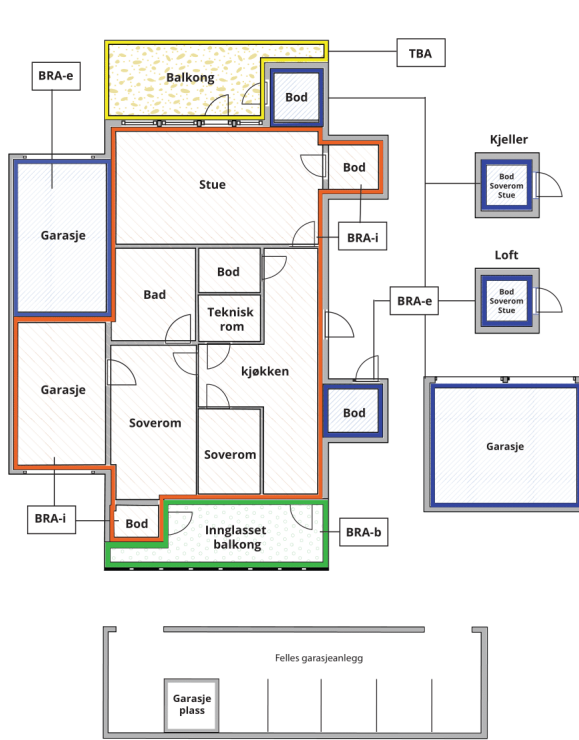
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
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, skjeheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige oppdager at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggtetnisk 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 bygningsakkyndige 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)		
1. etasje	94			94	43
Underetasje	70	33		103	
<b>SUM</b>	<b>164</b>	<b>33</b>			<b>43</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>197</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Trappegang, Toalettrom, Stue, Kjøkken, Spisekjøkken, Bad, Gang 2, Kontor, Soverom		
Underetasje	Entré, Hall m/trapp, Soverom, Vaskerom, Bad, Kjellerstue, Bod	Garasje	

### Kommentar

Areal 1. etg.  
Trappegang: 8,5 m<sup>2</sup>  
Stue: 33,1 m<sup>2</sup>  
Kjøkken: 15,3 m<sup>2</sup>  
Spisekjøkken: 8,8 m<sup>2</sup>  
Bad: 4,1 m<sup>2</sup>  
Gang: 3,2 m<sup>2</sup>  
Kontor: 4 m<sup>2</sup>  
Soverom: 13,7 m<sup>2</sup>

Areal underetasje.  
Entré: 2,4 m<sup>2</sup>  
Hall m/trapp: 12,4 m<sup>2</sup>  
Soverom: 13,1 m<sup>2</sup>  
Vaskerom: 9,2 m<sup>2</sup>  
Bad: 3,5 m<sup>2</sup>  
Kjellerstue: 22,3 m<sup>2</sup>  
Bod: 2,3 m<sup>2</sup>  
Garasje: 32,9 m<sup>2</sup>

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det er foretatt enkelte endringer i forhold til de opprinnelige tegningene fra 1978. Disse endringene er godkjent.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Montert pipehatt i 2024.  
Varmepumpe montert i 2022.

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Bod

### 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		12		12	
<b>SUM</b>		<b>12</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>12</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod 1, Bod 2	

## 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	161	36
Bod	0	12

### Kommentar

Enebolig Bod i underetasje og garasje er regnet som s-rom.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.2.2025	Olav Rudland Kvilhaug	Takstingeniør
	Eva Gunilla Henningsen Rønneblom	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	218	137		0	939.3 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Syrinveien 17

### Hjemmelshaver

Henningsen Rønneblom Eva Gunilla

## Siste hjemmelsovergang

### År

2022

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.02.2025		Gjennomgått		Nei
Eieropplysninger	10.02.2025	Eier tilstede og gitt info.	Gjennomgått		Nei
Brukstillatelse	20.04.1974	Det foreligger midlertidig brukstillatelse på eiendommen datert 20.04.1974.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	09.02.2025		Gjennomgått		Nei
Megleropplysninger	11.02.2025	Innhentet kommunal info.	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	07.05.2024	Ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - hobbyrom til soverom i kjellerplan, og bruksendring av bod til hy hoveddel ved at boden sløyfes og soverom i kjellerplan utvides.	Gjennomgått		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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. 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 er 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 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.

## UTTRYKK OG DEFINISJONER



# Tilstandsrapportens avgrensninger

- 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 slitasje: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulike definisjoner av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/LP1242>

## 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