

Tilstandsrapport



Enebolig



Løkkeveien 2, 3158 ANDEBU



SANDEFJORD kommune



gnr. 280, bnr. 98, fnr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 180 m² BRA-i: 162 m²



Befaringsdato: 13.11.2025

Rapportdato: 21.11.2025

Oppdragsnr.: 21248-1679

Referansenummer: FK1004

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS

Sertifisert Takstingeniør: Olav Rudland Kvilhaug



Drammen[Takstsenter]

Gol | Hønefoss | Vestfold | Son
"Din eiendomspartner"

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

Norsk takst

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



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

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

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

DRAMMEN TAKSTSENTER AS

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

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

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



Rapportansvarlig

Olav Kvilhaug

Olav Rudland Kvilhaug

Uavhengig Takstingeniør

olav@vestfold-takst.no

977 29 852



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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende enebolig med på ett plan og kjeller, oppført i 1966. Samt frittliggende garasje fra samme år.

Det ble utført oppgraderinger i boligen i 2021 med nye overflater, innvendige dører, loftluke, kjøkken, bad, rehabilitering av pipe og ny peisovn, el-oppgaderinger, ny kledning på nordveggen, de fleste vinduene og terrassedøren. Taktekingen ble fornyet i 2018/19. Det bør spesielt nevnes noen forhold som forventet levetid er medgått på vaskerommet som er fra før 1997 og får da TG:3 og blir ikke nærmere undersøkt. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på varmtvannsbereder, nedløp/beslag, kledning på de fleste sider, bør skiftes ut i nærmeste fremtid.

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 inneklima, isolasjon, lyd og brannkrav er strengere enn de som gjaldt da dette bygget ble oppført.

Enebolig - Byggeår: 1966

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med asfalttakshingel fra 2018 mot vest og 2019 mot øst. Takrenner og takfotbeslag fra 2018 og 2019. Nedløpsrør, israftbeslag og pipe/luftehattbeslag av eldre dato. Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med liggende kledningsbord. Gavlveggen mot nord ble oppgradert i 2021 med vindtett duk, lekter, luftespalte og ytterkledning. Manglende hjørnekasser blir montert etter befarig. Taktypen består av saltak med plassbygde taksperrer. Undertak av bærende og avstivende taktro. Adkomst til gulvet loft via innvendig luke med nedfellbar stige i gang fra 2021. Loftet er isolert mot underliggende himling med mineralull av varierende tykkelse. Det er lufting gjennom gesimser og gavler. Malte trevinduer med 3-lags isolerglass fra 2021. På grunn av god isolasjonsverdi vil dugg på utsiden av glasset forekomme, avhengig av temperatur og luftfuktighet. Malte trevinduer fra byggeår med enkle glass og varerammer i kjeller, samt 2-lags isolerglass fra 1986 på vaskerommet. Malt terrassedør i tre med 3-lags isolerglass fra 2021. Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt fra 2012. Malt kjellerdør i tre av eldre dato. Terrasse er oppført i rundt 2005 og er på 27 m² med utgang fra stue. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre fundamentert på støpte søylefundamenter. Malt stående rekkverk.

Utvendige trapper i trykkimpregnerte materialer og støpte betongtrapper.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulver har laminat og flis. Vegger har malte panelplater. Tak har malte/behandlede gipsplater. Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater, etter byggemåte isolert. Retningsavvik er kontrollert i stue og soverom 1. Det er generelt mindre retningsavvik/lokale svanker i gulvene innenfor ca. ± 6 mm - normalt iht. alder. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det er montert peisovn i stue, fra 2022. Ubrennbar plate på gulv i front. Teglsteinspipe fra byggeår med pusslag som ble rehabilitert med stålrør i 2021. Sotluke i kjeller og feieluke på loft. Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak. Gulv i kjeller er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig. Det ble med fuktindikator registrert noe høye fuktverdier/fuktforskjeller på synlige murflater. Dette er forhold som ikke kan sies å være unormalt lagt alder og drenerings funksjon til grunn. Det er innvendig malt tretrapp mellom etasjene. Belegg i trinn. Det er innvendige malte profilerte dører fra 2021.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom fra 1987 inneholder skyllekum i rustfritt stål, gulvmontert toalett, opplegg til vaskemaskin og tørketrommel. Det er våtromsplater på vegg, malte takessplater i himling. Støpt gulv med vannbåren varme som er tekket med vinylbelegg. Sluk i gulv av plast. Lufteventil i tak og tilluftspalte under dør. Fuktmåling er foretatt i eksisterende hull i vegg uten å påvise unormale forhold.

Badet ble renoveret av fagfolk i 2021. Det er flis på vegg og malt innvendig tak. Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Dusjonen er nedsenket ca. 1 cm og har godt fall mot sluk. Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Inneholder innredning med servanttopp, veggghengt speil, veggghengt toalett og dusjhjørne med glassvegger. Det er avtrekk i vegg og tilluft under dør. Avtrekk fungerte ved test. Det er ingen tegn på skjolder eller skader, som er forårsaket av fuktig luft. Badet er fra 2021, og det foreligger dokumentasjon. Ikke hensiktsmessig med hulltaking.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra 2021 med profilerte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i kompositt. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør er i kobber av eldre dato og plast/rør i rør system til kjøkken

Beskrivelse av eiendommen

og bad fra 2021.
Stoppekran plassert i kjeller. Rørfordelerskap bak innredning på bad.
Innvendig avløp er av plast.
Stakeluke i kjeller.
Boligen har naturlig ventilasjon med friskluftsventiler i vegg.
Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.
Termostattyrtte varmekabler på bad, panelovn, vannbåren gulvvarme på vaskerom og entré.
Peisovn i stue.
Varmtvannsbereder på 200 liter fra 1987, plassert i kjeller.
Vannbåren gulvvarme til gulv i entré og vaskerom med varmtvann fra bereder.
Sikringsskap er plassert i trapperom.
Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 12 kurser og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 50A hovedsikring.
Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Det er ikke synlig grunnmurspapp/plast rundt boligen.
Det er mest sannsynlig smøremembran / goudron på utvendig grunnmur, som er fra byggeår.
Et av taknedløpene er ført til oppstikkende drenerør og ført videre til terreng.
Grunnmur oppført av pussede lettbetongblokker/støpt betong.
Boligen er fundamentert med betongplate / såle i kjeller, samt entré og vaskerom.
Boligen ligger i svakt hellende terreng.
Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen med ukjent alder, tilkoblet det offentlige.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

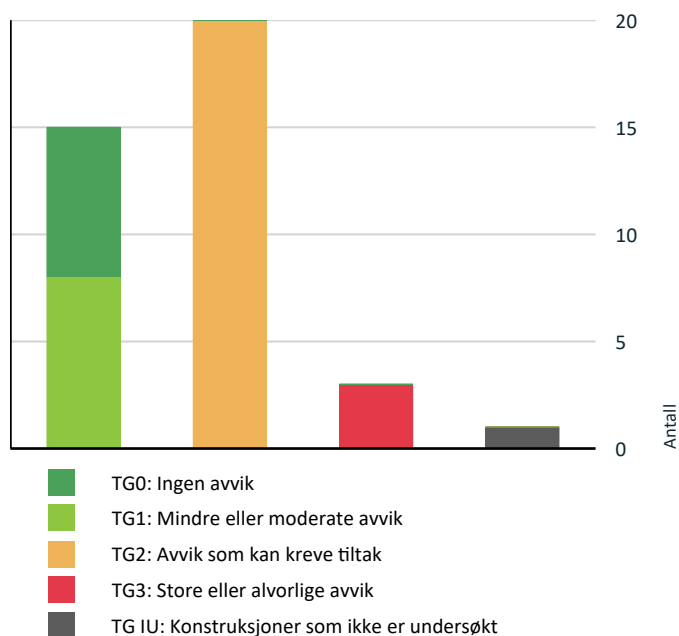
Enebolig

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

Det foreligger kun tegninger i forbindelse med tilbygget vindfang og vaskerom datert 1981.
Selve tilbygget stemmer med dagens bruk, men fasadetegninger viser terrassedør som er plassert mot syd.
Denne døren er plassert mot vest til terrasse som er etablert i ca. 2005.

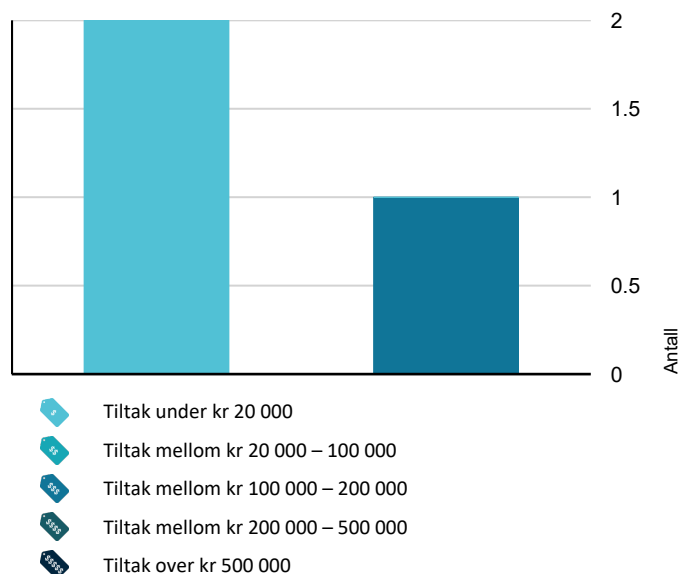
Sammendrag av boligens tilstand

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 grunddata.

Eier har eid boligen i 4 år og 11 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](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

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

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

! Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1966

Kommentar

Kilde: Eiendomsverdi

Tilbygg / modernisering

1987	Tilbygg	Tilbygget entré og vaskerom.
2021	Modernisering	Innvendig renovering av boligens 1. etg. utenom vaskerom.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med asfalttakshingel fra 2018 mot vest og 2019 mot øst.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Ingen stige var tilgjengelig. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

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

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

Nedløp og beslag

Takrenner og takfotbeslag fra 2018 og 2019. Nedløpsrør, israftbeslag og pipe/luftehattbeslag av eldre dato. Renner er ikke funksjonsprøvd. Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold.

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på nedløpsrør, israftbeslag og pipe/luftehattbeslag. Noe avflassing av israftbeslag.

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres et system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur for å unngå fuktskader på bygningskonstruksjonen. Utskifting av beslag, takrenner og nedløp bør vurderes å skiftes ut, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert og det er registrert avflassing på israftbeslag.



Avflasset israftbeslag.



Manglende bortledning av takvann.

Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med liggende kledningsbord.

Gavlveggen mot nord ble oppgradert i 2021 med vindtett duk, lekter, luftespalte og ytterkledning.

Tilstandsrapport

Manglende hjørnekasser blir montert etter befarings.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På vegger med eldre kledningsbord er det spredte råteskader, og det er ingen lufting i nedre del mot grunnmur. Det mangler beslag i underkant og stedvis i overkant av vinduer. Dette medfører økt risiko for fuktopptak og skader på karm.

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

- Tiltak:

Kledningen er av slik alder og tilstand at omkledding må påregnes over tid, og ved slik oppgradering anbefales samtidig etterisolering, luftespalte og korrekt utførte vannbrettbeslag rundt vinduer.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt fare for råte, fuktskader og forringelse av bygningsdeler.



Råteskader i kledning.



Råteskader i kledning.



Mangler beslag på vannbrett.



Mangler beslag på vannbrett.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Taktypen består av saltak med plassbygde taksperrer.

Undertak av bærende og avstivende taktro.

Adkomst til gulvet loft via innvendig luke med nedfellbar stige i gang fra 2021.

Loftet er isolert mot underliggende himling med mineralull av varierende tykkelse.

Det er lufting gjennom gesimser og gavler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er for det meste begrenset med lufting i nedre del av konstruksjonen mot raft.

Det er fuktskjolder på undertaket, men ingen unormal fukt er målt på befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lufting i nedre del av konstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for kondensskader i konstruksjonen.

Fuktskjoldene er mest sannsynlig av eldre dato før ny takteking. Tilstand på undertak bør jevnlig holdes under oppsyn.

Tilstandsrapport



Ingen luft i nedre del.

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 3-lags isolerglass fra 2021.

På grunn av god isolasjonsverdi vil dugg på utsiden av glasset forekomme, avhengig av temperatur og luftfuktighet.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Vinduer - 2

Malte trevinduer fra byggeår med enkle glass og varerammer i kjeller, samt 2-lags isolerglass fra 1986 på vaskerommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på vinduer.

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

Det bør vurderes utskifting av vinduene. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå økt varmetap, trekk, kondens og ytterligere forringelse av treverket, noe som kan medføre behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.



Eldre kjellervindu.

TG 1 Dører

Malt terrassedør i tre med 3-lags isolerglass fra 2021.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

Dører - 2

Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt fra 2012.
Malt kjellerdør i tre av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterdøren har knekt terskel og mangler beslag i underkant.
Kjellerdøren bærer preg av elde og slitasje, og det er en åpning i bunnen.

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterdøren bør utbedres ved å skifte ut knekt terskel og montere beslag i underkant.
Kjellerdøren bør skiftes for å unngå trekk, varmetap og økt risiko for skadedyr inn i kjeller.



Knekt terskel og manglende beslag i underkant.



Slitt kjellerdør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse er oppført i rundt 2005 og er på 27 m² med utgang fra stue. Terrassebord og bjelker i trykimpregnert tre fundamentert på støpte søylefundamenter.
Malt stående rekkverk.

Årstall: 2005

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

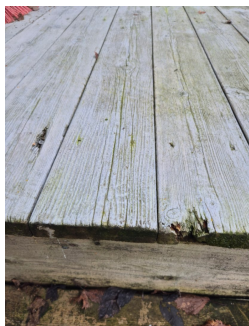
Rekkverkshøyden er målt til 87 cm, noe som er under dagens krav på 1,0 meter.
Enkelte terrassebord er værslitte, og det er påvist råte i endebordene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rekkverkshøyde tilfredsstiller ikke dagens forskriftskrav, men det er ikke krav om utbedring til dagens standard for eldre boliger. Det anbefales likevel å vurdere tiltak for å øke sikkerheten, da lavere rekkverk kan medføre økt risiko for fallskader.
Terrassebord har behov for vedlikehold og råteskadde endebord bør skiftes ut for å hindre videre forringelse.

Tilstandsrapport



Råte i ende av terrassebord.

Utvendige trapper

Utvendige trapper i trykkimpregnerte materialer og støpte betongtrapper.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert rekkverk i trapper til terrasse.
Sprekk i betongtrapp til inngangsparti.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rekkverk i trapper må monteres for å ivareta personsikkerheten og redusere risikoen for fallulykker.
Behov for vedlikehold i betongtrapp til inngangsparti.

Kostnadsestimat: Under 20 000



INNENDIG

Overflater

Gulver har laminat og flis.
Vegger har malte panelplater.
Tak har malte/behandlede gipsplater.

Samtlige overflater ble fornyet i 2021.
Det kan stedvis forekomme mindre overflateavvik da det ikke er flyttet på innbo og løsøre.
Mindre overflateavvik anses som normalt ved vanlig bruk.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater, etter byggemåte isolert.
Retningsavvik er kontrollert i stue og soverom 1. Det er generelt mindre retningsavvik/lokale svanker i gulvene innenfor ca. ± 6 mm - normalt iht. alder.

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

Tilstandsrapport

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avklare om det er forhøyede radonnivåer i boligen. Ved måling og resultat under 100 Bq/m³ anses avviket som lukket. Resultat over dette kan medføre ekstra kostnader for utbedring. Konsekvensen av manglende måling er usikkerhet rundt radonnivået, noe som kan innebære helseis risiko ved forhøyede verdier.

TG 1 Pipe og ildsted

Det er montert peisovn i stue, fra 2022. Ubrennbar plate på gulv i front.

Teglsteinspipe fra byggeår med pusslag som ble rehabilitert med stålrør i 2021. Sotluke i kjeller og feieluke på loft.

Pipen er helbeslått med plastbelagte stålblater over tak.

Ingen avvik registrert av feier ved tilsyn den 23.05.2024.

Årstall: 2021

Kilde: Offentlig informasjon

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulv i kjeller er av betong. Veggene har betong/mur.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig.

Det ble med fuktindikator registrert noe høye fuktverdier/fuktforskjeller på synlige murflater. Dette er forhold som ikke kan sies å være unormalt lagt alder og dreneringens funksjon til grunn.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det påviste fuktnivået gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Konsekvensen av forhøyet fukt i kjellermur og gulv er økt risiko for mugg- og råteskader, samt forringelse av innneklimaet.

TG 2 Innvendige trapper

Det er innvendig malt tretrapp mellom etasjene. Belegg i trinn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre bratt trapp, som bærer preg av elde og slitasje.

Det er manglende rekkverk og håndløper.

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Håndløper bør monteres på vegg, men var ikke krav på byggetidspunktet. Det bør monteres rekkverk for å minske åpningene.

Manglende håndløper og rekkverk medfører økt risiko for fallulykker og redusert sikkerhet i trappen.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Det er innvendige malte profilerte dører fra 2021.
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.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom fra 1987 inneholder skyllekum i rustfritt stål, gulvmontert toalett, opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.
Det er våtromsplater på vegg, malte takessplater i himling.
Støpt gulv med vannbåren varme som er dekket med vinylbelegg.
Sluk i gulv av plast.
Lufteventil i tak og tilluftspalte under dør.

Årstall: 1987

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Det må påregnes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for å sikre at rommet tåler normal bruk i henhold til dagens krav for en tett våtsone. 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

- Andre tiltak:

Vaskerommet anses å ha vesentlig svekket funksjon og brukssikkerhet, da levetid på membranløsninger har passert sin forventede leve-brukstid. Det må påregnes total rehabilitering av våtrommet for å oppnå tilstrekkelig fuktsikring i henhold til dagens krav. Eksisterende sluk og røropplegg har økt risiko for lekkasjer og vannskader. Manglende avtrekksvifte gir økt fare for kondens og muggsoppkader.

Anbefalt tiltak: Full rehabilitering inkludert nytt sluk, membran, overflater og rør-i-rør-system.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling er foretatt i eksisterende hull i vegg uten å påvise unormale forhold.

Viktig og merke seg at selv om dette pkt får TG 0, så friskmelder ikke dette våtrommet. Vaskerommet må likevel påregnes oppgradert/renovert.

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet ble renovert av fagfolk i 2021.

For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter av 2017 (TEK 17) som legges til grunn.

Dokumentasjon på utførelsen er fremvist.

Årstall: 2021

Kilde: Faktura e.l

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Det er flis på vegg og malt innvendig tak.

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

Vurdering av avvik:

- Det er montert vinduer eller dører i våtsonen.

Vinduet er utført i treverk, et materiale som er følsomt for fukt. Det anbefales ikke å benytte fuktømfintlige materialer i våtsoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet fungerer med dette avviket da vinduet er avgrenset med glassdør, men vindu i våtsone må jevnlig kontrolleres for eventuell fuktbelastning.



Vindu i våtsonen.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.
Dusjsonen er nedsenket ca. 1 cm og har godt fall mot sluk.

Det ble registrert enkelte fliser med hul lyd under, noe som kan forekomme ved større fliser. Det ble ikke observert løs flis, sprekker eller andre tegn til skade og vurderes derfor ikke som avvik.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



1. ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder innredning med servanttopp, vegghengt speil, vegghengt toalett og dusjhjørne med glassvegger.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Det er avtrekk i vegg og tilluft under dør.
Avtrekk fungerte ved test. Det er ingen tegn på skjolder eller skader, som er forårsaket av fuktig luft.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet er fra 2021, og det foreligger dokumentasjon.
Ikke hensiktsmessig med hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2021 med profilerte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i kompositt.
Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.
Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befarings.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er ikke montert lekkasjesikring (waterguard) eller komfyrvakt, noe som er et krav ved renovering av kjøkken etter 2010. Fronten foran kjøleskapet er ikke festet til kjøleskapet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres lekkasjesikring (waterguard) og komfyrvakt på kjøkkenet, for å redusere risikoen for vannskader og brann.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Det opplyses at kullfilter i kjøkkenventilator må skiftes ved behov. Kjøkkenventilator med kullfilter har også noe lavere effekt enn hva som er dagens anbefaling.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales at avtrekk føres ut gjennom yttervegg for å sikre effektiv fjerning av fukt og matos.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannrør er i kobber av eldre dato og plast/rør i rør system til kjøkken og bad fra 2021. Stoppekran plassert i kjeller. Rørfordelerskap bak innredning på bad.

Det er på generelt grunnlag anbefalt at vvs røropplegg regelmessig ettersees / kontroll av rørlegger. Røropplegg er ikke kontrollert i sin helhet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Rør-i-rør-skabet for badet er plassert bak servantinnredningen og er ikke tilgjengelig for inspeksjon uten demontering av fastmontert innredning. Dette er ikke i tråd med kravet om tilgjengelighet for kontroll og vedlikehold. Tilstanden i skabet kunne derfor ikke vurderes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilgang til rørfordelerskapet, samt kontrollere skabet når tilgang er mulig.



Rørfordelerskapet bak innredningen.

Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Innvendig avløp er av plast.
Stakeluke i kjeller.

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med friskluftsventiler i vegg.

TG IU Oppvarming

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Termostatstyrte varmekabler på bad, panelovn, vannbåren gulvvarme på vaskerom og entré.
Peisovn i stue.

Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 200 liter fra 1987, plassert i kjeller.

Årstall: 1987

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Installasjonen er funksjonell, men har passert mesteparten av forventet levetid. Utskifting kan bli aktuelt innen få år.

TG 2 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme til gulv i entré og vaskerom med varmtvann fra bereder.
Begrensede kontrollmuligheter. Fungerte normalt på befaringstidspunkt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det vurderes at tiltak kan bli aktuelt på sikt, men ikke umiddelbart. Regelmessig service og oppfølging anbefales, herunder kontroll av trykk og ekspansjonskar, innregulering av anlegget og vurdering av utskifting av eldre ventiler, koblinger og sirkulasjonspumpe.

Eldre komponenter gir økt risiko for lekkasjer, trykktap, driftsstans og ujevn varmefordeling. Funksjonssvikt kan medføre vannskader på tilstøtende konstruksjoner og kostnader til reparasjon og utskifting.

TG 3 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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.

Sikringsskap er plassert i trapperom.

Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 12 kurser og overspenningsvern 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.

Ny inntakskabel, innmat i sikringsskap og nytt el-anlegg i det meste av 1. etg. i 2021. Elektrisk anlegg i kjeller og vaskerom av eldre dato.

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er fremvist samsvarserklæring fra 2021 på ombygging av inntakskabel og innmat i sikringsskap, skjult anlegg og varmekabler på bad.

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, brannpill eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Ja

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Grunnet ledninger under kjøkkenbenk som ikke er tilstrekkelig festet, alder på anlegg i kjeller og vaskerom, og det foreligger ingen tilsynsrapport de siste 5 år, bør hele det elektriske anlegget kontrolleres med en NEK 405-2-3 rapport.

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

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Takstmannen er ikke autorisert på El-anlegg. Kommentarer vedrørende dette punktet er basert på generell kunnskap. Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Kostnadsestimat er kun for utvidet kontroll.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Sikringsskap i trapperom.



Ledning under kjøkkenbenk ikke festet.

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

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

Det settes ikke tilstandsgrad på byggegrunn.
Begrenset kontrollmulighet.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ikke synlig grunnmurspapp/plast rundt boligen.
Det er mest sannsynlig smøremembran / goudron på utvendig grunnmur, som er fra byggeår.

Et av taknedløpene er ført til oppstikkende drenerør og ført videre til terreng.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Et oppstikkende drensrør er tett og er fylt med vann.

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

- Andre tiltak:

Det bør etableres utvendig fuktsikring av grunnmuren for å redusere risikoen for fuktskader og inntrenging av vann i konstruksjonen.

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur oppført av pussede lettbetongblokker/støpt betong.

Boligen er fundamentert med betongplate / såle i kjeller, samt entré og vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist sprekker og skråriss i grunnmur, spesielt mot vest. Stedvis noe løs/manglende pusslag.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sprekker i grunnmur bør tettes og følges opp med jevnlig observasjon for å avdekke eventuell videre utvikling. Dersom sprekken utvider seg, kan det bli nødvendig med ytterligere tiltak for å hindre fuktinntrengning eller svekkelse av konstruksjonen.



Sprekker og skråriss i grunnmur.

Terrenghorhold

Boligen ligger i svakt hellende terrenng.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terrenng 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 helningsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrenngjusteringer.

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

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

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

Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen med ukjent alder, 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

- Andre tiltak:

Det vurderes at tiltak kan bli aktuelt på sikt, men ikke umiddelbart. Konsekvensen av at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, er økt risiko for lekkasjer eller brudd på ledningene, noe som kan medføre plutselige kostnader og behov for akutte utbedringer.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1966

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Tidligere salgsoppgave.

Beskrivelse

Frittliggende garasje på 18 m². Fundamentert på armert betongplate på komprimerte masser. Veggekonstruksjon av pussede lettbetongblokker. Liggende kledning i topp av vegg og gavler. Saltakkonstruksjon i tre, undertak av rupanel som er tekket med enkelkrummet takstein. Takrenner, nedløp og israfter av plastbelagt/lakkert stål. Malt leddport av tre. Malt trevindu med enkelglass.

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

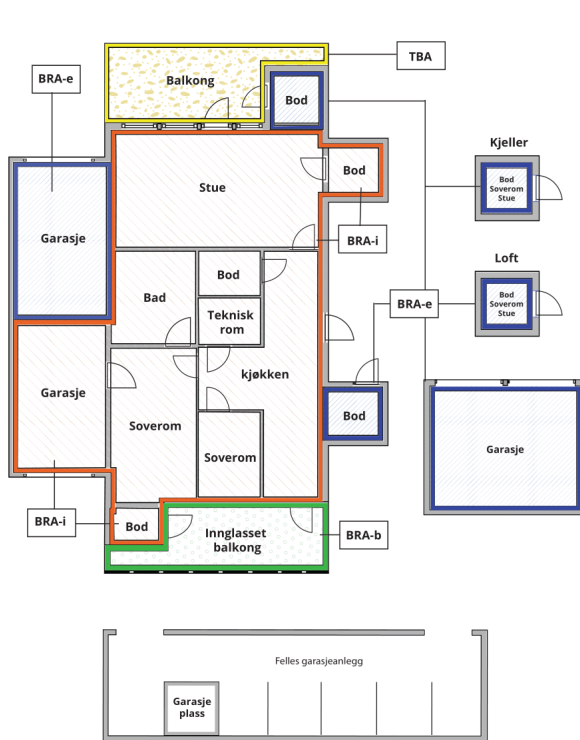
Hva er måleverdig areal?

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.



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	90			90	27
Kjeller	72			72	
SUM	162				27
SUM BRA	162				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, vaskerom, gang, trapperom, bad, soverom 1, walk-in closet, soverom 2, stue/kjøkken		
Kjeller	Gang/bod 1, bod 2, bod 3, vedbod, bod m/bereder		

Kommentar

Areal 1. etg.
Entré: 2,8 m²
Vaskerom: 5 m²
Gang: 10,2 m²
Trapperom: 1,6 m²
Bad: 7,1 m²
Soverom 1: 11,5 m²
Walk-in closet: 3,5 m²
Soverom 2: 6,9 m²
Stue/kjøkken: 35,7 m²

Takhøyden i kjeller målt på tilfeldige plasser på 1,9 - 1,91 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger kun tegninger i forbindelse med tilbygget vindfang og vaskerom datert 1981.

Selve tilbygget stemmer med dagens bruk, men fasadetegninger viser terrassedør som er plassert mot syd. Denne døren er plassert mot vest til terrasse som er etablert i ca. 2005.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Renovering av bolig i 2021 med nytt bad, kjøkken og elektrisk anlegg.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		18		18	
SUM		18			
SUM BRA	18				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	88	74
Garasje	0	18

Kommentar

Enebolig

Trapperom og hele kjelleren er regnet som s-rom.

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.11.2025	Olav Rudland Kvilhaug	Takstingeniør
	Mor til kunde	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold				
3907 SANDEFJORD	280	98	5	0	951.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet				
Adresse	Festekontrakt			Neste justering		Utløpsdato					
Løkkeveien 2											
Hjemmelshaver											
Johannessen lve											

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.11.2025		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	03.01.2022	Det foreligger ferdigattest på rehabilitering av skorstein datert 03.01.2022.	Gjennomgått		Nei
Megleropplysninger	18.11.2025	Innhentet kommunal info.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Det foreligger ikke ferdigattest for oppføring av boligen i kommunens arkiv.	Finnes ikke		Nei
Tegninger	26.02.1981	Det foreligger kun tegninger i forbindelse med tilbygg av vindfang og vaskerom.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.11.2025	
2	21.11.2025	
3	24.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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 funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har 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 befaringsstidspunktet 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/FK1004>

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