

Tilstandsrapport

📍 Sollia 28 A, 3058 SOLBERGMOEN

📖 DRAMMEN kommune

gnr. 245, bnr. 1554

Areal (BRA): Enebolig 176 m², Dobbeltgarasje 33 m², Uthus 10 m²



Befaringsdato: 02.06.2023

Rapportdato: 09.06.2023

Oppdragsnr.: 12114-141161

Referansenummer: HG1490

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS

Sertifisert Takstingeniør: Thomas Green



Drammen[Takstsenter]

Gyldig rapport
09.06.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. 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 bygnings sakkyndige 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. Bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndiges 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 bygnings sakkyndige 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 Takstcenter 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 Takstcenter 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 / bygningsingeniører som spesialisere 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



Thomas Green
Uavhengig Takstingeniør
thomas@drammentakst.no
974 37 169

Drammen[Takstcenter]

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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).

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende enebolig med sokkelleilighet, oppført i trekonstruksjon på grunnmur av betong. Boligen er på 3 etasjer.

Boligen ble opprinnelig bygget i 2008. Boligen skal derfor være oppført i henhold til datidens byggeforskrifter. Boligen er bygget i henhold til tidligere byggeforskrifter og avviker noe fra dagens bygningskrav, standard innemiljø, energioptimering etc. FDV-dokumentasjon/perm er fremlagt.

Boligens tilstand anses sett i relasjon til alder som normalt god, med referanse til byggeår. Det kan likevel påregnes kostnader til generelt vedlikehold og oppgraderinger/moderniseringer med tiden. Dette dreier seg stort sett om normal levetid på de enkelte bygningselementene. Her nevnes i hovedtrekk at videre bruk av bad er avgjørende for videre levetid. Med tiden anbefales det å vurdere montering av lukket dusjkabinett, noe som reduserer fuktbelastning på overflater.

Eier opplyser om:

- kjøkkeninnredninger, og badersinnredninger fra Sigdal
- garderober er fra Garderobemannen
- overtok boligen i 2009, som første eier
- montert nytt rekkverk av stål og glass på veranda i 2018
- utført normalt vedlikehold og malt enkelte overflater
- oppført garasje, bod og platting
- det var en forekomst av skjeggkre i utleiedel mars 2019, ble utbedret
- montert ny sentral for sentralstøvsuger
- mangler ferdigattest garasje
- tinglyst felles adkomst med Sollia 28B
- utetthet mellom røykrør og skorstein skal utbedres før salg, av Mur og pipeservice AS

[Gå til side](#)

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Loftsetasje	53	53	0
1. Etasje	63	63	0
Leilighet i underetasje	60	55	5
Sum	176	171	5
Dobbeltgarasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	33	0	33
Sum	33	0	33
Uthus			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1.Etasje	10	0	10
Sum	10	0	10

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det er fremlagt godkjente tegninger på boligen.

Dobbeltgarasje

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

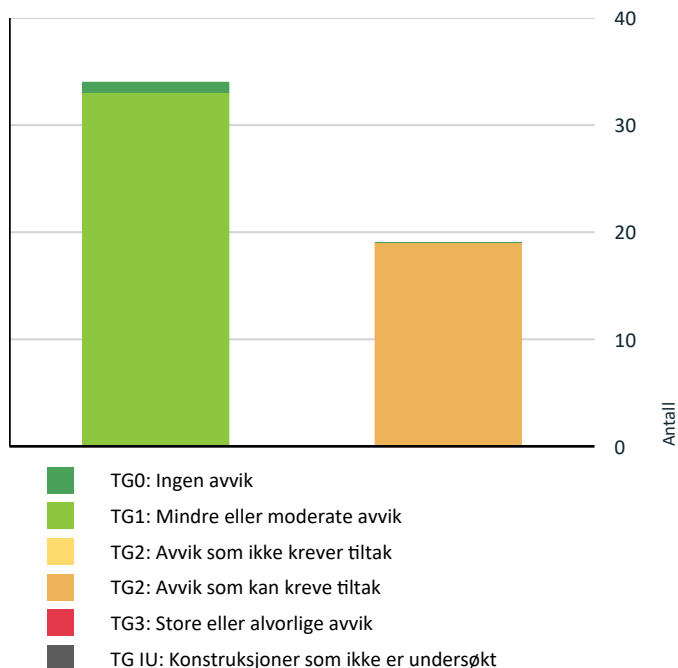
Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger på boligen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Eier har bebodd boligen siden 2009.

Ved befaringen var det lagret gjenstander på kryploft, vaskerom, teknisk rom/bod og garasje, noe som begrenser mulighetene for kontroll.

Det er ikke opplyst om spesielle hendelser ved boligens bruk.

Eiendommen er vurdert slik den fremstod på befaringdagen.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er ikke synlig lufting bak takrenne eller synlig luftespalte, kun lufting under taksteinen.

Ikke tilfredsstillende lufting i konstruksjonen kan medføre svertesopp / kondens i konstruksjonen. Det er ikke registrert / indikert fukt i konstruksjonens innside.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er påvist utetthet/åpning/lysglimt mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Normal standard og bruksslitasje på ytterdører med referanse til alder og levetidsbetraktninger.

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

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



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Rekkverk kun på en side.

det er stedvis registrert hulrom under fliser i trapp.

Det er registrert sprukne fliser i nedre trinn.

Normal slitasje på utvendige trapper med referanse til alder.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

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

Normalt god stabilitet i etasjeskillere.

Stedvis registrert noe knirk.

Retningsavvik ble registrert til +/- 16mm gjennom hele etasjene, og +/- 10mm innenfor 2m.

Retningsavvikene anses å være normale.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

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



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Normal stabilitet i innvendig trapp.
Normal slitasje med referanse til alder.

Åpninger i trinn er ca. 14cm, og større enn dagens forskriftskrav for trapper som er 10cm.

Avvik vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet.
Tilstandsgraden settes med referanse til ikke montert håndløper/rekkverk på begge sider i trapp og avstanden mellom trinn.

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

Det er avvik:

Generell slitasje på overflater i dusj.
Normal bruksslitasje på overflater forøvrig.
Dør er montert i våtsonen for dusj, og himling ligger i våtsonen for badekaret..

Det ble ikke indikert eller registrert fukt ved befaringen.

Tilstandsgrad settes med referanse til alder, levetidsbetraktninger, og normal bruksslitasje.

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

Det er avvik:

Normal standard og bruksslitasje på overflater med referanse til alder.

Det er stedvis registrert hulrom under gulvfliser, noe som antyder at gulvfliser ikke er tilstrekkelig festet til underlaget.

Det er ikke tilfredsstillende fall på baderomsgulv.
Registrert fall er ca. 1:200. Fallforholdet er ikke tilfredsstillende i henhold til forskrift som er 1:100 på hovedgulv, og registrert fall er 1:50 i dusj.
Det er noe redusert høydeforskjell mellom slukrist og topp flis ved terskel, høydeforskjellen er registrert til 24mm, minimumskravet er 25mm.

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

Det er avvik:

Tilstandsgraden er satt med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

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

Det er avvik:

Avløp fra badekar ligger under badekaret og er ikke permanent tilknyttet sluk, men må manuelt legges til sluk ved bruk.

Dusjbunn er ikke festet.

Normal bruksslitasje på sanitærutstyr og innredning med referanse til alder.

! Våtrom > Overflater vegger og himling > Vaskerom [Gå til side](#)

Det er avvik:

MDF-plater montert på vaskerom. Trebaserte materialer er ikke egnet til bruk i våtrom.

Det ble ikke indikert eller registrert fukt ved befaringen.

Tilstandsgrad settes med referanse til alder, levetidsbetraktninger, og normal bruksslitasje.

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

Det er avvik:

Normal standard og bruksslitasje på overflater.

Det er ikke tilfredsstillende fall på vaskeromsgulv. Kun lokalt fall ved sluk.

Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom slukrist og topp flis ved terskel, høydeforskjellen er registrert til 10mm, minimumskravet er 25mm.

! Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Vaskerom [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert porøs membran i sluk, og det er en sannsynlighet for at membran er defekt.

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

Det er avvik:

Generell slitasje på overflater i dusj.
Svertesopp, kalkavsetninger, og forvitrede fuger i dusj.
Normal bruksslitasje på overflater forøvrig med referanse til alder.

Det ble ikke indikert eller registrert fukt ved befaringen.

Tilstandsgrad settes med referanse til alder, levetidsbetraktninger, og normal bruksslitasje.

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

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Generell slitasje på overflater i dusj.
Svertesopp, kalkavsetninger, og forvitrede fuger i dusj.
Normal bruksslitasje på overflater forøvrig med referanse til alder.

Det er stedvis registrert hulrom under gulvfliser, noe som antyder at gulvfliser ikke er tilstrekkelig festet til underlaget.

Det er ikke tilfredsstillende fall på badromsgulv.

Gulvet er tilnærmet flatt, med noe lokalt fall i dusj. vannet renner til sluk ved bruk av dusj.

Det er noe redusert høydeforskjell mellom slukrist og topp flis ved terskel, høydeforskjellen er registrert til 20mm, minimumskravet er 25mm.

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

Det er avvik:

Det er registrert porøs membran i sluk, og det er en sannsynlighet for at membran er defekt.

Tilstandsgraden er satt med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

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

Det er avvik:

Dører til dusj med generell slitasje, og det mangler et håndtak.

Normal bruksslitasje på sanitærutstyr og innredning forøvrig, med referanse til alder.

! Spesialrom > Teknisk anlegg > Toalettrom [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke montert synliggjøring for evt. lekkasjevann fra veggtoalett.

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

Det er avvik:

Varmtvannsberedere er tilkoblet i stikkontakt. Nå er det pålagt med direkte tilkobling til det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2008

Kommentar
Ferdigattest

UTVENDIG

Taktekking

TG 1

Taket er tekket med sementbasert takstein.
Undertak er av rupanel, duk, sløyfer og lekter.

Taktekket har normal kvalitet, med referanse til alder /
levetidsbetraktninger.
Stedvis noe vekst av mose.
Påregnes regelmessig ettersyn / evt vedlikehold.

Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.
Normal tid før omlegging av tegltakstein er 30 - 60 år.

Nedløp og beslag

TG 1

Takrenner og nedløp består av stål.
Beslag på vindusbrett, tak-vegg, israft, og topp- og fotbeslag montert
på skorstein.
Sålebenker i grunnmur består av fliser.
Stigetrinn montert for feier.
Snøfangere montert.

Takrenner er ikke funksjonsprøvd. Det ble ikke registrert utette
renner/nedløp ved befarig.
Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold.
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt
stål er 25 - 35 år.

Veggkonstruksjon

TG 1

Yttervegger er oppført i bindingsverk, etter byggemåte isolert, og er
utvendig kledd med malt trepanel.
Utvendig kledning er luftet, og det er synlig musesperre i nedre del.

Utvendig panel er av normal kvalitet, men må påregnes regelmessig
vedlikehold.

Stedvis noe slitt / sprukken panel.

Generelt vedlikehold kan påregnes med tiden.

Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Taktypen består av saltak.

Takkonstruksjonen består av takstoler/-sperrer.

Det var begrenset adkomst til loft/kryppløft.

Store deler av konstruksjonen består av isolert takkonstruksjon.

Takkonstruksjonen er utvendig luftet.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er ikke synlig lufting bak takrenne eller synlig luftespalte, kun
lufting under taksteinen.

Ikke tilfredsstillende lufting i konstruksjonen kan medføre svertesopp /
kondens i konstruksjonen.

Det er ikke registrert / indikert fukt i konstruksjonens innside.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bygningsdelen fungerer tilfredsstillende med dagens tilstand, og det er
ikke behov for umiddelbare tiltak.

Bygningsdelen og innvendige overflater i himling anbefales holdt
under oppsyn.

Vinduer

TG 1

Vinduer består av tre med isolerglass fra 2008.

Enkelte faste vinduer, og store vindusfelt i stue i loftsetasje.

Takvinduer i stue i loftsetasje.

Normal standard på vinduer med referanse til alder og
levetidsbetraktninger.

Takvinduer er å betrakte som en risikokonstruksjon og anbefales holdt
under oppsyn.

Det ble ikke registrert fukt under takvinduer ved befaringen.

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

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

Tilstandsrapport

Dører

TG 2

Inngangsdør i treverk med glassfelt, fra byggeår i 1. etasje og til leilighet.
Kodelås på inngangsdør i 1. etasje.
Verandadør av tre med isolerglass fra 2008.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist utetthet/åpning/lysglimt mellom dørbord og dørkarm.
Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.
Normal standard og bruksslitasje på ytterdører med referanse til alder og levetidsbetraktninger.

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Pakningslister på ytterdører kan vurderes fornyet.
Dører kan påregnes noe justering / vedlikehold med tiden.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 1

Terrasse/platting av kombinert betong og treverk ved inngangsparti.
Terrassen er på ca. 20m².
Takoverbygg over betongdelen.
Består av betongkonstruksjon, tekket med fliser, og treverk med behandlede gulvbord.
Pergola i treverk montert mot hagen.
Rekkverk av stål og glass.
Rekkverkshøyde er 101cm.

Veranda med adkomst fra stue.
Verandaen er på ca. 25m².
Består av trekonstruksjon, tekket med gulvbord av imp/behandlet treverk.
Rekkverk av tre og stål/glass.
Rekkverkshøyde er 89cm, og 100cm.

Platting ved adkomst til leilighet.
Plattingen er på ca. 10m².
Består av trekonstruksjon, fundamentert på grunnen, tekket med gulvbord av imp/behandlet treverk.

Generell slitasje på gulvbord og trematerialer.
Normal slitasje med referanse til alder.
Påregnes regelmessig rengjøring/vedlikehold.

Utvendige trapper

TG 2

Utvendig trapp til inngangsparti av støpt betong, tekket med fliser.
Rekkverk på en side.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rekkverk kun på en side.
det er stedvis registrert hulrom under fliser i trapp.
Det er registrert sprukne fliser i nedre trinn.
Normal slitasje på utvendige trapper med referanse til alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak med sikring/rekkverk kan vurderes.
Generelt vedlikehold kan påregnes.

INNSENDIG

Overflater

TG 1

Gulv er tekket med parkett og fliser i hall.
Vegger er tekket med malt MDF-platekledning, og tapet.
Himlinger/tak er tekket med malte overflater.

Det kan stedvis påregnes generelt vedlikehold - oppgradering av enkelte innvendige overflater med tiden.
Det kan stedvis påregnes små overflateavvik på innvendige overflater.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Etasjeskiller består av tre / trebjelkelag, tekket med plater / bord.
Antatt etter byggemåte isolert.

Vurdering av avvik:

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

Normalt god stabilitet i etasjeskillere.
Stedvis registrert noe knirk.
Retningsavvik ble registrert til +/- 16mm gjennom hele etasjene, og +/- 10mm innenfor 2m.
Retningsavvikene anses å være normale.

Konsekvens/tiltak

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

Etasjeskiller fungerer med dagens tilstand.
Ingen umiddelbare tiltak nødvendig.

Tilstandsrapport

Radon

TG 2

Det er ikke opplyst om at det er foretatt radonmålinger, og det er ukjent om bygget er utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

TG 1

Skorsteinen består av elementskorstein.
Montert frittstående vedovn i stue i 1.etasje.
Skorstein feies fra tak.
Sotluke montert utvendig i 1.etasje.

Monteringsanvisning for ildsted er fremlagt.

Det ble foretatt tilsyn av fyringsanlegget 08.04.2022.
Avdekkede avvik: utettheter i sammenkoblingen mellom røykrør og skorstein.
Eier opplyser om at forholdet skal utbedres før salg.

Rom Under Terreng

TG 1

Grunnmur består av betong, innvendig utlektet og isolert.
Innvendig kledd med malte plater.
Yttervegg mot hagen og deler av gavlvegger i underetasje ligger under terreng.

Rom under terreng har erfaringsvis en høy skadestatistikk og blir betegnet som risiko-konstruksjon.
Dette går på at det oppstår kondens mellom treverk og betong i grunnmur.
Det ble foretatt hulltaking mot yttervegg under terreng på teknisk rom i underetasje, og det ble ikke indikert eller registrert fukt ved befaringen.
Det anbefales å holde konstruksjonen under oppsyn.

Innvendige trapper

TG 2

Innvendig behandlet/malt tretrapp.
Rekkverk/håndløper montert på kun en side.
Rekkverk i stue av treverk og glass.
Rekkverkshøyde er 92cm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Normal stabilitet i innvendig trapp.
Normal slitasje med referanse til alder.

Åpninger i trinn er ca. 14cm, og større enn dagens forskriftskrav for trapper som er 10cm.

Avvik vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet.
Tilstandsgraden settes med referanse til ikke montert håndløper/rekkverk på begge sider i trapp og avstanden mellom trinn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å montere håndløper i trapp.
Det kan vurderes tiltak med åpninger i trinn.

Innvendige dører

TG 1

Innvendige behandlede dører.

Dører kan påregnes småjusteringer / vedlikehold.
Stedvis behov for stramming av dørvridere.
Normal slitasje med referanse til alder.

Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

Andre innvendige forhold

TG 1

Skyvedørsgarderobe med speil i dører montert i hall i 1.etasje.
Skyvedørsgarderobe montert på soverom i loftsetasje.

VÅTROM

Tilstandsrapport

LOFTSETASJE > BAD

Generell

Baderom i underetasje:
Baderom er fra byggeår.

Generelt vedlikehold kan påregnes, oppgradering med tiden.
Det anbefales å vurdere montering av lukket dusjkabinett, noe som reduserer fuktbelastning på overflater.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.
Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Overflater vegger og himling



Veggene er tekket med keramiske fliser.

Himling er tekket med malte overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Generell slitasje på overflater i dusj.
Normal bruksslitasje på overflater forøvrig.
Dør er montert i våtsonen for dusj, og himling ligger i våtsonen for badekaret..

Det ble ikke indikert eller registrert fukt ved befaringen.

Tilstandsgrad settes med referanse til alder, levetidsbetraktninger, og normal bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak.
Det anbefales å holde konstruksjonene under oppsyn.
Generelt vedlikehold kan påregnes, oppgradering med tiden.
Det anbefales å vurdere montering av lukket dusjkabinett, noe som reduserer fuktbelastning på overflater.

Overflater Gulv



Gulv er tekket med keramiske fliser på støpt gulv med gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Normal standard og bruksslitasje på overflater med referanse til alder.

Det er stedvis registrert hulrom under gulvfliser, noe som antyder at gulvfliser ikke er tilstrekkelig festet til underlaget.
Det er ikke tilfredsstillende fall på baderomsgulv. Registrert fall er ca. 1:200. Fallforholdet er ikke tilfredsstillende i henhold til forskrift som er 1:100 på hovedgulv, og registrert fall er 1:50 i dusj.
Det er noe redusert høydeforskjell mellom slukrist og topp flis ved terskel, høydeforskjellen er registrert til 24mm, minimumskravet er 25mm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak.
Det anbefales å holde konstruksjonene under oppsyn.

Sluk, membran og tettesjikt



Sluk i gulv av plast.
Ett sluk foran badekar, og ett i dusj.
Det er synlig membran i sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgraden er satt med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak.
Det anbefales å holde konstruksjonene under oppsyn.

Sanitærutstyr og innredning



Montert innredning med servantbolle, dusjbunn med vegg av glass, badekar, og veggtoalett.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avløp fra badekar ligger under badekaret og er ikke permanent tilknyttet sluk, men må manuelt legges til sluk ved bruk.
Dusjbunn er ikke festet.

Normal bruksslitasje på sanitærutstyr og innredning med referanse til alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det kan vurderes å feste dusjbunn, og etablere permanent løsning for avløp fra badekar.
Konstruksjonene anbefales holdt under oppsyn.

Tilstandsrapport

Ventilasjon

TG 1

Avtrekk via avtrekksvifte montert i vegg.
Tilførsel av luft under dør.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Det ble foretatt hulltaking i vegg mellom badrom og soverom.
Det ble ikke indikert fukt eller symptomer/tegn til fukt i vegg bak dusj/våtzone.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom i 1. etasje.
Vaskerom er fra byggeår.

Vaskerommet er ikke bygget i henhold til dagens forskrifter, som er referansepunkt for Norsk Standard 3600 i denne rapporten.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Ved befaringen var det lagret en del gjenstander på vaskerom, noe som begrenser muligheten for kontroll.

Overflater vegger og himling

TG 2

Veggene er tekket med malte MDF-plater.

Himling er tekket med malte overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

MDF-plater montert på vaskerom. Trebaserte materialer er ikke egnet til bruk i våtrom.
Det ble ikke indikert eller registrert fukt ved befaringen.

Tilstandsgrad settes med referanse til alder, levetidsbetraktninger, og normal bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak.
Det anbefales å holde konstruksjonene under oppsyn.

Overflater Gulv

TG 2

Gulv er tekket med keramiske fliser på støpt gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Normal standard og bruksslitasje på overflater.

Det er ikke tilfredsstillende fall på vaskeromsgulv. Kun lokalt fall ved sluk.
Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom slukrist og topp flis ved terskel, høydeforskjellen er registrert til 10mm, minimumskravet er 25mm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak.
Det anbefales å holde konstruksjonene under oppsyn.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Sluk i gulv av plast.
Det er synlig membran i sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert porøs membran i sluk, og det er en sannsynlighet for at membran er defekt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sluk må påregnes regelmessig ettersyn / rengjøring.
Det kan vurderes tiltak, og det anbefales å holde bygningsdelen under observasjon.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Montert utslagsvask, opplegg til vaskemaskin, og tekniske installasjoner montert.

Fordelerskap, el-skap, varmtvannsbereder, sentralstøvsuger, og tekniske installasjoner montert på vaskerom.

Det ligger litt overskuddsmateriale i fordelerskap, som med fordel kan fjernes.

Utstyret fungerte normalt ved befaring.
Normal bruksslitasje med referanse til alder.

Ventilasjon

TG 1

Avtrekk via avtrekksvifte montert i vegg.
Tilførsel av luft under dør.

Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Det ble foretatt hulltaking i vegg mellom badrom og vaskerom.
Det ble ikke indikert fukt eller symptomer/tegn til fukt i vegg bak dusj/våtsone.

LEILIGHET I UNDERETASJE > BAD

Generell

Baderom i underetasje:
Baderom er fra byggeår.

Generelt vedlikehold kan påregnes, oppgradering med tiden.
Det anbefales montering av lukket dusjkabinett, noe som reduserer fuktbelastning på overflater.

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

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

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

Overflater vegger og himling

TG 2

Veggene er tekket med keramiske fliser.

Himling er tekket med malte overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Generell slitasje på overflater i dusj.
Svertesopp, kalkavsetninger, og forvitrede fuger i dusj.
Normal bruksslitasje på overflater forøvrig med referanse til alder.

Det ble ikke indikert eller registrert fukt ved befaringen.

Tilstandsgrad settes med referanse til alder, levetidsbetraktninger, og normal bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Generelt vedlikehold kan påregnes, oppgradering med tiden.

Overflater Gulv

TG 2

Gulv er tekket med keramiske fliser på støpt gulv med gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Generell slitasje på overflater i dusj.
Svertesopp, kalkavsetninger, og forvitrede fuger i dusj.
Normal bruksslitasje på overflater forøvrig med referanse til alder.

Det er stedvis registrert hulrom under gulvfliser, noe som antyder at gulvfliser ikke er tilstrekkelig festet til underlaget.

Det er ikke tilfredsstillende fall på badromsgulv. Gulvet er tilnærmet flatt, med noe lokalt fall i dusj. vannet renner til sluk ved bruk av dusj.

Det er noe redusert høydeforskjell mellom slukrist og topp flis ved terskel, høydeforskjellen er registrert til 20mm, minimumskravet er 25mm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Generelt vedlikehold kan påregnes, oppgradering med tiden.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Sluk i gulv av plast.

Det er noe synlig membran under klemring i sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert porøs membran i sluk, og det er en sannsynlighet for at membran er defekt.

Tilstandsgraden er satt med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sluk må påregnes regelmessig ettersyn / rengjøring.

Det kan vurderes tiltak, og det anbefales å holde bygningsdelen under observasjon.

Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Montert innredning med servant, dusjhjørne med dører av glass, bobebadekar, og toalett.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører til dusj med generell slitasje, og det mangler et håndtak.
Normal bruksslitasje på sanitærutstyr og innredning forøvrig, med referanse til alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Generelt vedlikehold og oppgraderinger kan påregnes med tiden.

Tilstandsrapport

Ventilasjon

TG 1

Avtrekk via avtrekksvifte montert i vegg.
Tilførsel av luft under dør.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Det ble foretatt hulltaking i vegg mellom badrom og teknisk rom/bod.
Det ble ikke indikert fukt eller symptomer/tegn til fukt i vegg bak dusj/våtsone.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Kjøkken i hoveddel:
Gulv er tekket med overflater av parkett.
Vegger er tekket med malte overflater. Fliser montert på vegg over kjøkkenbenk ved koketopp.
Tak/himling er tekket med malte overflater.

Kjøkkeninnredning:
Kjøkkeninnredning fra Sigdal, inneholder behandlet innredning med glatte fronter og integrerte hvitevarer.
Laminert benkeplate, med nedfelt oppvaskkum og koketopp.
Integrerte hvitevarer er: kjøleskap, komfyr, og koketopp.
Opplegg til oppvaskmaskin.
Avtrekk til sentralstøvsuger montert i sokkel på kjøkkeninnredningen.

Front på kjøleskap er ikke festet til hvitevaren.
Enkelte knotter/håndtak kan strammes.
Generelt vedlikehold og småjusteringer kan påregnes med tiden.
Normal bruksslitasje med referanse til alder og levetidsbetraktninger.

Avtrekk

TG 1

Kjøkkenventilator montert over komfyr.

LEILIGHET I UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Kjøkken i leilighet:
Gulv er tekket med overflater av parkett.
Vegger er tekket med malte overflater.
Tak/himling er tekket med malte overflater.

Kjøkkeninnredning:
Kjøkkeninnredning fra Sigdal inneholder behandlet innredning med glatte fronter.
Laminert benkeplate, med nedfelt oppvaskkum.
Opplegg til oppvaskmaskin.

Generelt vedlikehold og småjusteringer kan påregnes med tiden.
Stedvis hakk og merker i lameller på benkeplate.
Normal bruksslitasje med referanse til alder og levetidsbetraktninger.

Avtrekk

TG 1

Kjøkkenventilator montert over komfyr.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

TG 1

Toalettrom:
Gulv er tekket med fliser.
Veggene er tekket med malte overflater, fliser på toalett.
Himling er tekket med malte overflater.

Det ble ikke indikert / registrert fukt ved befaring.
Enkelte riss i fuger mellom fliser.
Normal slitasje med referanse til alder.

Teknisk anlegg

TG 2

Utstyr:
Veggtoalett og servant.
Ventil i vegg, med avtrekksvifte.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert synliggjøring for evt. lekkasjevann fra veggtoalett.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det kan vurderes å etablere synliggjøring for evt. lekkasjevann fra vegg-wc.

Konstruksjonen anbefales holdt under oppsyn.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

Vannledninger

TG 1

FDV-dokumentasjon for rør-installasjoner er fremlagt.

Vannledninger består av plast.
Fordelerskap montert på vaskerom og teknisk rom.
Vannmåler og stoppekran montert på teknisk rom.

Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men skader plutselig oppstår på eldre anlegg.

Avløpsrør

TG 1

FDV-dokumentasjon for rør-installasjoner er fremlagt.

Avløpsrør består av plast.
Stakeluke og sluk montert på teknisk rom i leilighet.

Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men skader plutselig oppstår på eldre anlegg.

Ventilasjon

TG 1

Naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg og luftespalter i vinduskarmer.

Ventilasjonen er i henhold til tidligere forskriftskrav, og tilfredsstillende ikke dagens krav.

Andre VVS-installasjoner

TG 1

Montert utslagsvask, opplegg til vaskemaskin, fordelerskap, el-skap, varmtvannsbereider, vannmåler, stoppekran, stakeluke, og tekniske installasjoner montert på teknisk rom/bod i leilighet.

Varmesentral

TG 1

Oppvarming består av strøm og vedfyring.
Varmepumpe montert i hall i 1.etasje, fra 2020.
Varmekabel i hall, og begge baderomsgulv.

Varmtvannstank

TG 2

Det er montert 200 liters varmtvannsbereidere fra 2008, plassert på vaskerom i 1.etasje, og i teknisk rom i underetasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmtvannsbereidere er tilkoblet i stikkontakt. Nå er det pålagt med direkte tilkobling til det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Varmtvannsbereidere anbefales direkte tilkobling til det elektriske anlegget.

Andre installasjoner

TG 1

Sentralstøvsuger montert, sentral plassert på vaskerom i 1.etasje.

Elektrisk anlegg

TG 1

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

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

Standard elektrisk anlegg.

Sikringsskap for hoveddelen er plassert på vaskerom i 1.etasje. Sikringer består av automatsikringer. Totalt 13 kurser, i henhold til kursfortegnelse.
63A overlastvern.
Stømmåler montert for hoveddel og leilighet.

Sikringsskap for leiligheten er plassert på vaskerom i underetasje. Sikringer består av automatsikringer. Totalt 8 kurser og en servicebryter på 16A, i henhold til kursfortegnelse.

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
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
2008
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Samsvarserklæring datert 22.06.2009. Utført av Borge Installasjon As.

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ja Det ble avdekket en stikkontakt som ikke va betryggende festet, samt manglende dokumentasjon på anlegget. Stikkontakt er festet, og samsvarserklæring er fremskaffet.
- Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei
- 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
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
- 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
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Branntekniske forhold

TG 1

Røykvarslere montert.

Brannslukningsapparat i boligen og i leiligheten fra 2023.

Brannslukningsapparat skal fornyes minimum hvert 10. år.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn skal være opparbeidet med stabile masser.

Drenering

TG 1

Det er synlig grunnmurspapp/plast rundt boligen.
Topplist montert på grunnmursplast.

Normal tid før utskifting av drencsystem med drencsledninger er 20 - 60 år.

Normal tid før vedlikehold av drencsystem med drencsledninger er 1 - 5 år.

Grunnmur og fundamenter

TG 1

Grunnmur består av sprøytebetong, utvendig strukturpusset.

Boligen er fundamentert med betongplate / såle på grunn. Med referanse til alder - byggemåte, fuktsikret og isolert mot grunnen.

Gulvet er teknet med parkett i leilighet.

Retningsavvik ble registrert til +/- 8mm gjennom hele etasjene, og +/- 5mm innenfor 2m.

Retningsavvikene anses å være normale.

Det er ikke registrert setninger, sprekker eller riss i synlig grunnmur.

Generelt vedlikehold kan påregnes utvendig med tiden.

Forstøtningsmurer

TG 1

Støttemur av naturstein ved nivåforskjell i hagen, og mot naboeiendommen i vest.

Terrengforhold

TG 0

Eiendommen ligger opparbeidet i skrånende terreng, og er ikke registrert som flomutsatt eller skredutsatt i NVE's analyseområde.

Bygninger på eiendommen

Dobbeltgarasje



Anvendelse

Byggeår

2011

Kommentar

Opplyst av eier.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Dobbeltgarasje:

Garasjen er fundamentert med støpt dekke og ringmur/grunnmur av betong.

Synlig drengplast ved terreng.

Vegger over grunnmur og front, av tre/ bindingsverk, isolert og utvendig kledd med panel.

Saltak av takstoler, rupanel, duk, sløyfer og lekter, tekket med takstein.

Takrenner og nedløp av stål.

Leddport av aluminium med automatisk åpner.

Dør i aluminium, og vinduer m/ isolerglass.

Innlagt strøm.

Enkel hems med lav takhøyde etablert, med mulighet for lagring, adkomst til hems via luke med loftstrapp.

Normal slitasje med referanse til alder.

Drengplast og topplist har stedvis løsnet, og anbefales festet tilfredsstillende.

Generelt vedlikehold og enkelte oppgraderinger kan påregnes med tiden.

Garasjen er ikke tilstandsvurdert, kun en enkel beskrivelse.

Uthus



Anvendelse

Byggeår

2018

Kommentar

Opplyst av eier.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Uthus:

Uthuset er fundamentert med støpt dekke og ringmur/grunnmur i ubehandlet murverk av Leca.

Synlig drengplast ved terreng, uten montert topplis.

Vegger over grunnmur og front, av tre/ bindingsverk, uisolert og utvendig kledd med panel.

Innvendige vegger av ubehandlet Leca og treverk.

Pulttak, sutak, sløyfer og lekter, teknet med takstein.

Takrenner og nedløp av stål.

Enkel tofløyet dør av treverk. Høyde i døråpning er kun 1,68m.

Trapp til uthus av treverk med høye trinn.

Platting/trapp i terrenget med høye trinn, stedvis over 50cm, og løse/flyttbare trinn mellom hovedplattinger.

Normal slitasje med referanse til alder.

Drengplast har stedvis løsnet, og det anbefales montering av topplis.

Utvendig kledning er stedvis montert for nærme terreng, noe som medfører behov for regelmessig vedlikehold.

Det kan vurderes sikring ved høyder over 50cm.

Generelt vedlikehold og enkelte oppgraderinger kan påregnes med tiden.

Uthuset er ikke tilstandsvurdert, kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

Aralet 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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealen avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygnings sakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygnings sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygnings sakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygnings sakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
Loftsetasje	53	53	0	Loftstue , Soverom , Soverom 2, Bad	
1. Etasje	63	63	0	Hall m/trapp , Stue/kjøkken , Soverom , Toalettrom , Vaskerom	
Leilighet i underetasje	60	55	5	Stue/kjøkken , Soverom , Soverom 2, Bad	Teknisk rom / bod
Sum	176	171	5		

Kommentar

Arealer er oppmålt innvendig.
Det er tatt hensyn til skråtak i 2. etasje under oppmålingen.

Takhøyde i 1.etasje er 2,40m, og takhøyde i loftsetasje er fra 1,09m-3,61m.

Teknisk rom/bod er vurdert ut fra opplysninger fra byggetegning, og er ikke vurdert som våtrom, selv om det er montert sluk i gulv.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det er fremlagt godkjente tegninger på boligen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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: Vinduer:

Tidligere pre-aksepterte krav til lysforhold var ved at rommets dagslysflate utgjør minimum 10 % av bruksarealet. Dagslysflate på det minste soverom på loft og det største soverom i leiligheten er noe redusert i henhold til tidligere pre-aksepterte krav.

Størrelsen på disse rommene er henholdsvis ca. 5,4m² og 5,6m², og er mindre enn tidligere anbefalinger til rom for varig opphold, som var 7,5m².

Rommene er godkjent av Kommunen som soverom på byggetegninger.

På det største soverom i leiligheten er vinduet plassert 1,08m over gulv, forskriftskravet er: Avstanden fra gulv til underkant av vindusåpningen må være maksimalt 1,0 meter med mindre det er truffet tiltak for å lette rømning. Tiltak for å lette rømning er foretatt ved at rømning kan foretas fra tilstøtende rom.

Det er montert en utfellbar brannstige på yttervegg, fra stue i loftsetasje. Brannstiger uten ryggbøyle er ikke godkjent ved høyder over 5m, men kan være et godt alternativ til rømning via vinduer.

Dobbeltgarasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
Etasje	33	0	33		Garasje
Sum	33	0	33		

Kommentar

Arealer er oppmålt innvendig.
Areal på hems er ikke måleverdig grunnet lav takhøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
1.Etasje	10	0	10		Bod
Sum	10	0	10		

Kommentar

Arealer er oppmålt innvendig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke fremlagt godkjente tegninger på boligen.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.6.2023	Thomas Green	Takstingeniør
	Monica Syvaldsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3005 DRAMMEN	245	1554		0	852.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Sollia 28 A

Hjemmelshaver
Syvaldsen Monica

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eneboligen ligger i et veletablert og barnevennlig boligområde på Solbergmoen i Drammen Kommune. Fra boligen er det kort vei til idrettsanlegget til Solberg sportsklubb, Solbergsenteret, bussforbindelser, barneskole og barnehage. Området er stille og rolig, med kort avstand til friluftaktiviteter og turområder. Det er kort vei Drammen sentrum med alle fasiliteter.

Adkomstvei

Privat frem til offentlig.
Felles innkjørsel med naboeiendommen.

Tilknytning vann

Privat stikkledning frem til offentlig.

Tilknytning avløp

Privat stikkledning frem til offentlig.

Regulering

Reguleringsforhold / plan, fremlegges hos eiendomsmegler.

Om tomten

Eiendommen ligger i skrånende terreng, og er pent opparbeidet med beplantet hage, plen, og gruset gårdsplass. Nærhet til høyspentlinje.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om spesielle forhold knyttet til eiendommen.

Konferer eiendomsmegler angående adkomstrettigheter.

Siste hjemmelsovergang

År
2009

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	09.07.2023		Gjennomgått	0	Nei
Ferdigattest	19.09.2008		Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	25.05.2023		Gjennomgått	0	Nei
Tegninger	10.04.2008		Gjennomgått	0	Nei
Eier	02.06.2023	Har gitt informasjon	Gjennomgått	0	Nei
FDV-Dokumentasjon	09.10.2009	Finnes også på CD i perm	Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** 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 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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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.
- 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.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/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/HG1490>

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