

Tilstandsrapport



Enebolig



Furubakken 6, 1890 RAKKESTAD



RAKKESTAD kommune



gnr. 7, bnr. 204

Sum areal alle bygg: BRA: 212 m² BRA-i: 154 m²



Befaringsdato: 08.08.2025

Rapportdato: 15.08.2025

Oppdragsnr.: 22324-1031

Referansenummer: WQ7263

Autorisert foretak: Witek AS

Sertifisert Takstingeniør: Andreas Stene Pettersen

Vår ref:



WitekTM
TAKST OG EIENDOM

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.

WITEK AS

Witek er et autorisert takstforetak med forretningslokaler på Storbyen kjøpesenter i Sarpsborg. Selskapet ble etablert juli 2014 og består for tiden av 7 godt kvalifiserte takstingeniører med medlemskap i Norges Takst. Våre ansatte innehar sertifiseringer som boligtakst, næringstakst, skadetakst, TEGoVA Residential Valuer (TRV) og REV (Recognized European Valuer).

Vi utfører:

Tilstandsrapporter på bolig og næring. Energirådgivning. Verdianalyse av bolig, næring, tomter og utbyggingsområder. Byggelånsoppfølging. Skadetakster. Uavhengig kontroll. Reklamasjonsrapporter. Overtagelsesforretning.

Med variert bakgrunn og bred kompetanse sikres et godt grunnlag for vår saksbehandling.



Rapportansvarlig

Andreas Stene Pettersen

Uavhengig Takstingeniør

andreas@witek.no

951 45 009



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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er en enebolig med kjeller/underetasje oppført i 1969, generelt oppført i kjente konstruksjoner og med en byggemetode som var vanlig når dette bygget ble oppført. Det er integrert garasje i underetasjen, samt en frittstående garasje. Eiendommen har en skrånende tomt, med store grøntarealer og gruslagt innkjørsel.

Det er påvist avvik, men det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt på byggetiden. Dagens forskriftskrav til blant annet fuktsikring, isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn det som gjaldt på oppførings tidspunktet for dette bygget, og det må derfor påpekes et avvik i forhold til dagens standard. Spesielt bygninger eldre enn 30 år kan ha skjulte feil og mangler som det ikke er mulig å oppdage ved en visuell kontroll. Denne bygningen er nå opprinnelig 56 år gammel og det kan ikke utelukkes at det kan avdekkes skjulte feil og mangler ved bygningsmessige inngrep.

Takstingeniør anbefaler at hele rapporten leses. Det henvises til rapportens enkelte punkter med tilhørende vurderinger.

Det anbefales en utvidet el-kontroll da det ikke er dokumentasjon på det elektriske arbeidet i boligen.

Se for øvrig nærmere opplysninger om de ulike bygningsdelene i denne rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1969

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.
Det er sink takrenner og taknedløp i sink og stål.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon.
Fasade/kledning har stående bordkledning av tømmermannspanel.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør.
Bygningen har malt balkongdør i tre.
Fra første etasje er det utgang til veranda oppført i trekonstruksjoner.
Det er trapp i treverk fra stue og ned på veranda.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, fliser og belegg.
Veggene har malt tapet og malt trepanel.
Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.
Etsjeskiller er av betongdekke. Oppforet med tilfarere og undergulv.
Gulv mot grunn er av betongdekke.
Boligen har elementpipe og murt spilleovn.

Det er støpt dekke mot grunn med teppe og fliser.
Kjellerveggene har panel og betong/mur.
Innvendig har boligen malte glatte dører, glatte finerte dører og malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Vegger har malte respatexplater fra byggeår.
Gulv har vinylbelegg med elektrisk gulvvarme.
Himling har malte himlingsplater.
Det er soilsluk uten klemring.
Det er dusjkabinett, toalett og servantinnredning samt speil og veggskap.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Det er innredning av ulik tid.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av støpejern.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er spilleovn som en del av et vedfyrte sentralvarmeanlegg, hvor varmen blir transportert med vifte via ventilasjonskanaler rundt i boligen.
Luft til luft varmepumpe.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
50 AHS med div. automatsikringer og jordfeilautomater.
Sikringsskap plassert i hall underetasje.
Røykvarsler og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Dreneringen er fra byggeår 1969.
Mye tyder på at det er grunnmur av lettklinkerblokker. Grunnmuren er pusset og dette kan derfor ikke konstateres med sikkerhet.
Tomten er skrånende arrondert med store grøntarealer og trær.
Utvendige avløpsrør er av plast.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger
Utvendige vannledninger er av plast (PEL).
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger godkjente bygningstegninger datert 1968. Det er ikke fullstendig samsvar mellom byggemeldte tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen.

Avvik:

Kjeller: Tegninger viser delevegg mellom vindfang og gang i underetasje. Denne er i dag fjernet.

Første etasje: Tegning viser balkong inntrukket i stue mot vest. Denne er i dag bygget inn og tillagt stuen. Det er fortsatt en liten synlig del/oppkant av tidligere balkong under stuevinduer mot vest.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser til søknad om bruksendring.

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger godkjente bygningstegninger datert 1983. Det er ikke fullstendig samsvar mellom byggemeldte tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen.

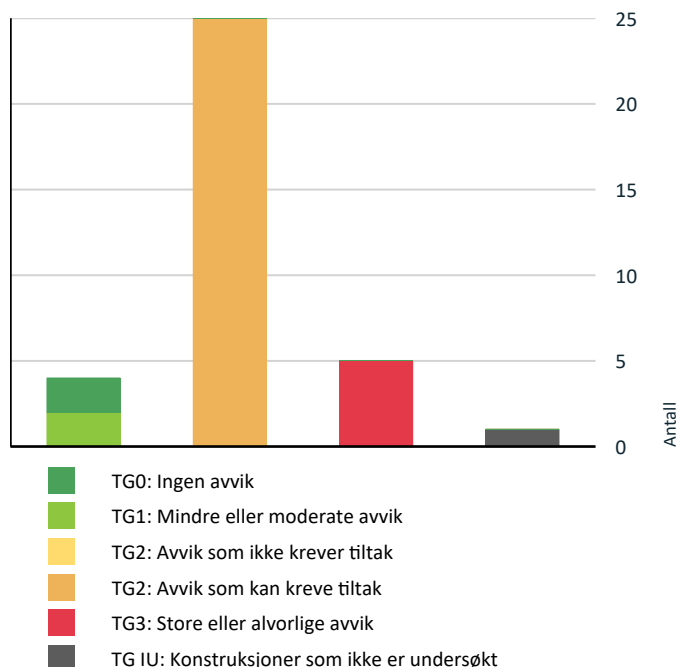
Avvik:

Tegning viser mindre garasjeport og inngangsdør. I dag er det en stor garasjeport.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser til søknad om bruksendring.

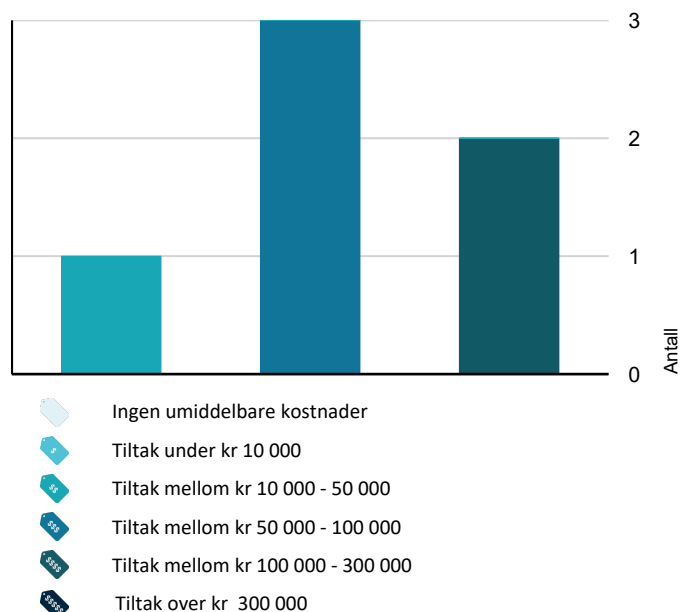
Sammendrag av boligens tilstand

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

Oppdraget er rekvirert av Marianne Schie Hatlem den 18.07.25. Hensikten med oppdraget er å utarbeide en tilstandsrapport med verditakst i forbindelse med salg av Furubakken 6 i Rakkestad kommune.

Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer.

Det elektriske anlegget og røropplegget er vurdert på et enkelt plan.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene.

Pipas og ildstedets branntekniske egenskaper er ikke kontrollert i forbindelse med rapporten.

Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. Endret bruk kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Takstingeniør har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstingeniør ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Takstingeniør er ikke gjort kjent med andre forhold enn det som er nevnt i takstdokumentet, og går ut ifra at byggene er godkjent slik de fremsto på befaringen (ferdigattest er ikke fremlagt).

Teknisk utstyr er ikke funksjonstestet. Befaring er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og i bruk; møbler, innredninger, løsøre o.l. er ikke flyttet på overalt.

Eierne opplyser at det er gjennomført flere oppgraderinger og fornyelser av boligen, men de har ikke full oversikt over når arbeidene er utført. Det foreligger flere fakturaer og dokumenter, men disse er ikke gjennomgått i detalj i forbindelse med denne rapporten. Det tas derfor forbehold om tidspunkt, omfang og fagmessig utførelse av tidligere arbeider der dokumentasjon ikke er fremlagt eller gjennomgått.

Eier/rekvirent har fått oversendt denne rapport for gjennomlesning før den benyttes i salg. Alle fornyelser/utbedringer som er oppgitt i denne rapporten er i følge eier/rekvirent, og der dokumentasjon foreligger og er fremvist takstingeniør, er dette spesielt nevnt som forevist i denne rapport.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Fast spisestuevindu mot syd

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

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

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

! TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

! Utvendig > Trepanel utvendig under bad [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1969

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av stedvis manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

2012	Entré m/trapp	Pusset opp, lagt nye varmekabler og fliser, ny innvendig trapp og ytterdør.
------	---------------	---

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. 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.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Taket er modent for utskiftning.

Det observeres ingen nåværende fuktinntrengning fra yttertak, men på grunn av alder på tekingen må det påregnes at fuktinntrengning kan oppstå og at yttertak er i behov av utskiftning.



Nedløp og beslag

Det er sink takrenner og taknedløp i stål.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er usikkert om boligens dreneringssystem fungerer ved store vannmengder fra takrenner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Siden dreneringen er gammel, anbefales det at taknedløp blir ført ut på terreng med kontrollert avrenning for å avlaste boligens dreneringssystem.



Nyere pipebeslag.



Nyere takhatt på lufterør.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning av tømmermannspanel.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er normalt oppsprukket trevirke/trepaneler med hensyn til alder og det er behov for vask og overflatebehandling.

Det må påregnes utskiftninger av kledning på enkelte fasader.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Skadet kledning kan føre til redusert beskyttelse av underliggende konstruksjon, med risiko for fuktinntrengning og økte vedlikeholdskostnader over tid.

Det anbefales utskifting av skadde bord, samt rengjøring og ny overflatebehandling av kledning for å sikre videre levetid og hindre videre nedbrytning.
Særlig bør sydvegg følges opp med jevnlig kontroll.

Tilstandsrapport



Lite luft bak kledning.



Ingen lufting bak kledning.



Oppsprukken kledning.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres fuktskjolder rundt lufterør til kloakk og på takspærre ved pipe.

Det måles ingen fukt ved befarings.

Eier opplyser om tidligere lekkasje rundt pipe og lufterør til kloakk, og at pipebeslag og takhatt til lufterør er utbedret og byttet i nyere tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstand jevnlig for å se mulig utvikling over tid.

Tilstandsrapport



tørre fuktskjolder ved lufferør.



Tørre fuktskjolder ved pipe.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Det er vinduer og glass av ulike datoer.
Det er skiftet glass i vinduer på to soverom i 2011.
Det er skiftet glass i to store faste vinduer i stue samt fast vindu i trappegang i 2012.
Vindu på soverom 2. etg. 1989
Vindu på bad 1980
Vindu på kjøkken 1981

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Vinduer er hovedsakelig av eldre dato men med glass av ulik dato. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på enkelte vinduer, hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Det må påregnes utskiftning av vinduer.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Avskaling og kondensskader på soverom.



Pløser i maling.



Sprekt rute.



Råte i vindusramme ved spisestue.

Fast spisestuevindu mot syd

Spisestuevindu mot syd er malt trevindu med 2-lags glass.
Det er satt inn nytt glass i de gamle trerammene i 2012.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Råte i vinduskarm

Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Det registreres at gummilist på dørblad er skadet og at det derfor ikke oppnås tilstrekkelig tetting mellom dørblad og karm.
Det er bruksmerker i dørblad og karm.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Gummilist på dørblad bør skiftes ut.
Utføre lokale tiltak for å lukke avvik.



Hakk i karm.



Gummilist er ødelagt.



TG 2 Balkongdør

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Årstall: 1990

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Det må påregnes at døren må skiftes ut.



balkongdør med fuktskader, elde og slitasje.



Innvendig fuktskader

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra første etasje er det utgang til veranda oppført i trekonstruksjoner.

Tilstandsrapport

Det er trapp i treverk fra stue og ned på veranda.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det mangler trapp fra veranda og ut i hage.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Det må etableres trapp fra veranda og ut i hage.

Veranda må påregnes utskiftet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Mangler trapp.



Råteskadet terrassebord.



Råteskader i rekkverk.



Utvendige trapper

Trapp i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Treverk i trapp er oppsprukken.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det må påregnes utskiftning av trapp i forbindelse med oppgradering av veranda.

Tilstandsrapport



Rekkverk under 90cm.



Åpninger overskrider 10cm.

Trepanel utvendig under bad

Over inngangspartiet i underetasjen, er 1. etg. utkraget og danner et overbygg over inngangspartiet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er malingsbobler og avflassing, samt påbegynnende råte i utvendig trepanel i området under sluk på bad/våtrom.

Eier forteller om tidvis vanninntrengning i etasjeskille av betong ved sluk i bad, og det er mye som tyder på at fuktskadene i den utvendige trepanelen kommer av utett våtrom i overliggende etasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjøres nærmere undersøkelser for å kartlegge omfanget.

Vedvarende fuktinntrengning vil over tid kunne føre til mugg- og soppdannelse, svekkelser i bygningskonstruksjoner og et forringet innneklima.



Trepanel utvendig under bad er fuktskadet.

INNENDIG

Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, fliser og belegg.

Veggene har malt tapet og malt trepanel.

Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater er av ulik tid, og fremstår således med forskjeller av slitasjegrad, utførelse og behov for vedlikehold. Stedvis svellinger i laminatgulv.

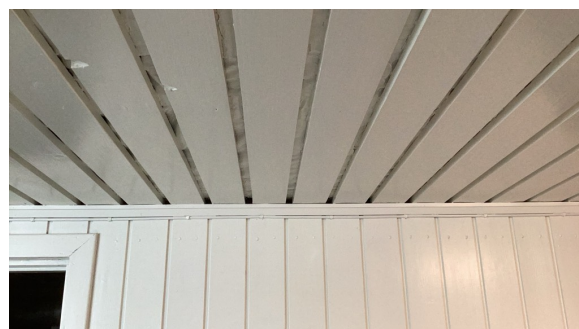
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater er modne for oppussing. Den enkelte må vurdere behov for tiltak.

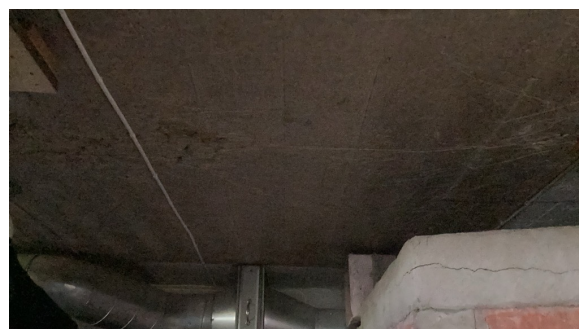


Svelling i laminat.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke. Oppforet med tilfarere og undergulv. Boligen er møblert, og det er kun foretatt stikkprøver. Det er derfor ikke foretatt nivellering over alt. Det registreres ca. 10mm nivåforskjell i stue.



TG 2 Gulv mot grunn

Gulv mot grunn er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

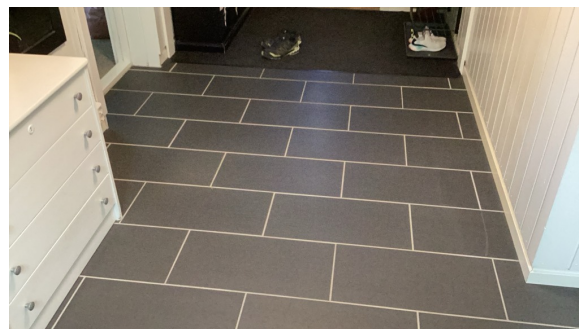
Tilstandsrapport

Det registreres fukt i murvegger i kjeller på grunn av svak drenering. Det kan derfor ikke utelukkes stedvis fukt også i betongdekke mot grunn.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Konstruksjonen bør kontrolleres jevnlig. Samtidig anbefales det mest mulig murkonstruksjoner og god ventilasjon.



10-15mm gjennom hele rommet.

Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og murt spildeovn.

Spildeovnen er en del av et vedfyrt sentralvarmeanlegg i boligen, hvor varmen blir transportert med vifte via ventilasjonskanaler rundt i boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I følge feievesenet har pipens røkrør elde.

Eldre spildeovner er ikke rentbrennende og oppfyller normalt ikke kravene til effektivitet og forurensning som nye ovner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

I følge feievesenets kontroll, er pipen og ildstedet inntakt.

De sier det må påregnes utbedring av pipens røkrør på grunn av elde og slitasje.

Det må påregnes kontroll og vedlikehold av spildeovn.

Tilstandsrapport



Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har teppe og er av betong. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt i panelvegg mot murvegg delvis under terreng i kjellerstue. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 27 noe som indikerer fukt i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det observeres fukt og råte i utforet trevegg mot terreng i kjellerstue.

Det registreres bruk av diffusjon sperre på den varme siden i de utforede veggkonstruksjonene. Sintef Byggforsk anbefaler i dag å ikke benytte diffusjonssperre i utforede veggkonstruksjoner i rom under terreng, da dette kan medføre magasinering av fukt i konstruksjonen.

Utforede vegger i trekonstruksjon i rom under terreng er en risikokonstruksjon med hensyn til fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.

Det er viktig å ha mest mulig åpne mur konstruksjoner, samt at ting og gjenstander som kan ta skade bør ikke lagres i direkte kontrakt med underlaget. For å lukke avvik må det iverksettes tiltak med fuktsikring.

Kostnadsestimatet er kun satt for den lokale utbedringen av TG3 avviket som i dette tilfellet gjelder panelvegger i kjellerstue mot yttervegger, ikke eventuelle følge tiltak som kan følge med og heller ikke eventuelle andre TG2 avvik som er nevnt under denne konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Fuktpløser i murvegg



Måles fukt i murvegg kjellerstue.



Måles fukt i utforet trevegg kjellerstue.

Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

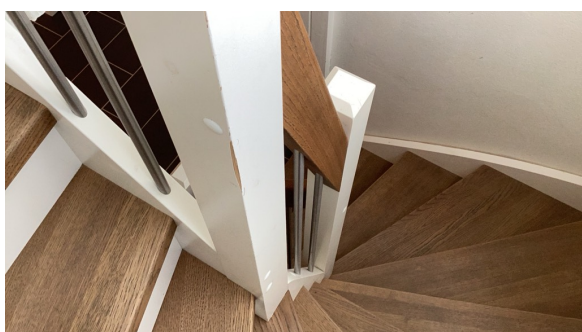
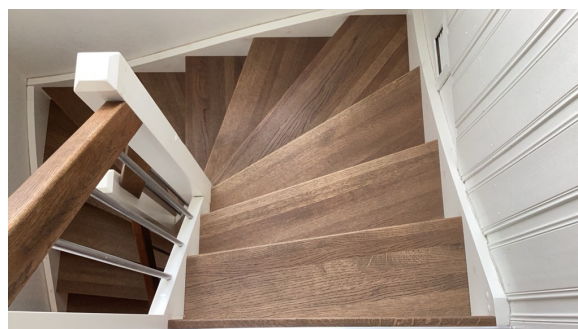
Det er hakk i rekkverk.
Kvistutslag i maling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trappen har behov for overflatebehandling.

Tilstandsrapport



Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører, glatte finerte dører og malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte dører subber i karm/terskel.

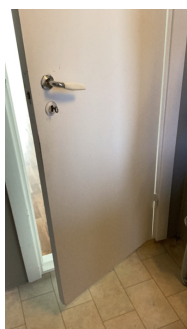
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utføre vedlikehold/eventuelt utskiftninger.

Den enkelte må vurdere behov for tiltak.

Tilstandsrapport



Skyvedør går tråkt.



Skyvedører går tråkt.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

TG 3 er satt på bakgrunn av at våtrommet har oversteget normal forventet levetid/brukstid, samt utførelse i forhold til dagens krav til våtrom.

Vegger har malte respatexplater fra byggeår.

Gulv har vinylbelegg med elektrisk gulvvarme.

Himling har malte himlingsplater.

Det er soilluk uten klemring.

Det er dusjkabinett, toalett og servantinnredning samt speil og veggskap.

Vurdering av avvik:

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

Med bakgrunn i at badet er av eldre dato og har sluk fra byggeår må badet påregnes oppgradert i tiden som kommer, dette med bakgrunn i at eldre rustne sluk uten klemring erfaringsmessig er mer utsatt for lekkasjer i overgang membran til sluk, i tillegg til at sluket i seg selv er over forventet levealder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet er i daglig bruk, men er av eldre dato, fra byggeår. På grunn av alder samt tidvis fuktinntrengning under belegg i overgang til sluk, må våtrommet påregnes fullt oppgradert i tiden som kommer.

Vedvarende fuktinntrengning vil over tid kunne føre til mugg- og soppdannelse, svekkelser i bygningskonstruksjoner og et forringet innneklima.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Soilsluk uten klemring.



Misfarging i belegg på grunn av vanninntrengning mellom sluk og belegg, samt gulvvarme.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Skap soverom mot bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.

Årstall: 2025

Kilde: Andre opplysninger: Takstingeniør



Kasse med vann og avløpsrør til bad



Måles ingen fukt i vegg mot dusjkabinett.



Måles ingen fukt i gulv bak dusjkabinett.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Det er innredning av ulik tid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenet har en noe eldre standard og bruksslitasje.

Det observeres fuktskjolder og svellinger i skapbunn i servantskap.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Den enkelte må vurdere behov for tiltak.



Skjolder på avløpsrør.



Fuktskjolder i servantskap.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avtreksvifte har elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes utskiftning av kjøkkenventilator i forbindelse med oppgradering av kjøkken.

Tilstandsrapport



Gammel kjøkkenventilator



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

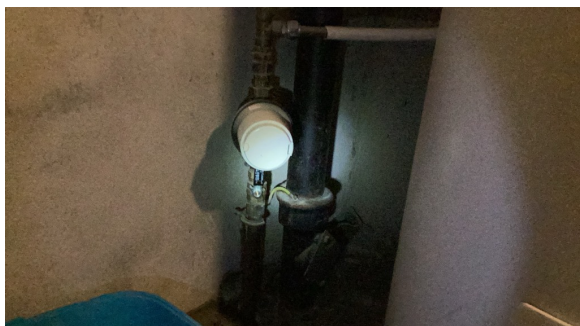
Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Stoppekran på vanninntaket



Synlige kopperrør i kjeller.



Gammel utekran med utvendig skjøterør til utekran foran huset.

Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.



Stakeluke på avløpsrør i garasje.

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Stue har ingen lufteventiler.

Det observeres betydelige tegn til kondens i vindusrammer og eier forteller om tidligere muggvekst mellom yttervegg og senger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Soverom i 1. etasje har behov for mer ventilasjon for å hindre kondens og muggvekst.

Varmepumpe

Luft til luft varmepumpe.

Luft til luft varmepumpe fungerer idag, men varmepumpen er 16år gammel og påkostninger eller utskiftning må påregnes.

Årstall: 2009

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



TG 2 Vedfyrte varmesentral

Boligen har vedfyrte spildeovn i mur. Plassert i teknisk rom i kjeller.
Fra spildeovnen går det transportkanaler med vifte. Dette transporterer varmen fra ovnen rundt i boligen.

Vurdering av avvik:

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

I følge nylig kontroll av feievesenet, fungerer vedovnen, men anlegget har elde og slitasje og påkostninger må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales gjennomgang av varmeanlegget av en fagmann på området.



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Det var vanlig å koble varmtvannsbereder i stikkontakt når denne varmtvannsberederen ble tilkoblet. I dag er det krav om at nye varmtvannsberedere med effekt på 1500 W eller mer skal være fast tilkoblet.

Etter ca. 20 år i tro tjeneste er de fleste varmtvannstanker klare for å pensjoneres, og du bør se deg om etter en ny. Selv om den gamle berederen fortsatt fungerer, er det greit å være klar over at nye beredere både varmer opp vannet langt mer energieffektivt, og er mye bedre isolert, slik at de også holder bedre på varmen. Du vil altså bruke mindre strøm med ny bereder. Gamle beredere står også for en god del vannskader rundt omkring, og det kan være lurt å ligge litt i forkant, og ikke vente med å skifte til vannskadene er et faktum.



Elektrisk anlegg

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

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

50 AHS med div. automatsikringer og jordfeilautomater.

Sikringsskap plassert i hall underetasje.

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.

0 Det er ukjent når sikringsskapet ble skiftet fra skrusikringer til automatsikringer.

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

Ja Rakkestad energiverk.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Lagt varmekabel i hall underetasje i forbindelse med oppussing. Arbeider utført av Askim elinstallasjon 2012.

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?

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

Tilstandsrapport

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

Nei

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

Nei

Inntak og 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 Ved arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1999, skal samsvarserklæring foreligge. I dette tilfelle mangler samsvarserklæring på det elektriske anlegget i sin helhet, og det er derfor gitt TG 2. Det anbefales at anlegg kontrolleres av en el.-takstmann.

Generell kommentar

Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL. anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er takstingeniørens kompetanseområde. Det anbefales alltid el-takst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere og brannslukningsapparat.

Det anbefales å ha brannslukningsapparat på soverom.

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

Byggegrunn er ikke vurdert på tilstandsnivå da det ikke er mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser uten vesentlige inngrep.

TG 3 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra byggeår 1969.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Det observeres fuktskjolder/vandring og saltutslag stedvis innvendig i grunnmur.
Det måles fuktighet og registreres fuktskader i utforet panelvegg i kjellerstue.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Det anbefales å legge ny drenering og utvendig fuktsikring på mur. Utvendig isolering av grunnmur anbefales i samme prosess.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Mye tyder på at det er grunnmur av lettklinkerblokker. Grunnmuren er pusset og dette kan derfor ikke konstateres med sikkerhet.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

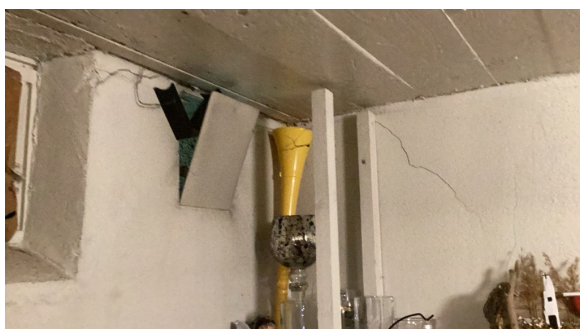
- Andre tiltak:

Anbefaler å følge med videre utvikling.

Videre oppsprekking eller setninger kan føre til svekkelser i konstruksjonen.

Sprekker i mur bør kontrolleres og utbedres samtidig med ny drenering.

Tilstandsrapport



TE 2 Terrenghold

Tomten er skrånende arrondert med store grøntarealer og trær.

Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor et område med mulighet for marin leire, og grunnen kan derfor bestå av løsmasser, herunder kvikkleire. Kommunens aksomhetskart er imidlertid svært grovmasket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrenget faller stedvis inn mot bygningen og det skaper forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terrenget rundt bygget må planeres slik at overflatevannet renner bort fra bygget, for eksempel ved å ha tilstrekkelig fall fra bygget. I Byggforskserien anbefaler vi minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen (cirka 2 cm fall per meter).

TE 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det kommunale vann og avløpsnett er byttet ut i snere tid.

Utvendige avløpsrør er av plast. Det er offentlig avløp via private stikkledninger

Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1985

Kommentar

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasjen har støpt betonggulv og ringmur av lettklinkerblokker. Ytterveggene er oppført i bindingsverk og kledd med overflatebehandlet stående tømmermannskledning. Taket er et saltak av takstoler, tekket med betongtakstein. Adkomst til garasjen skjer via en elektrisk leddport.

Det er ikke permanent innlagt strøm i garasjen, og garasjen får strøm via skjøtledning fra bolighus.

Eier forteller at det ved nedbør er en tendens til vanninntrengning i grunnmur, i hjørne mot nordøst.

Det har ikke blitt utført en tilstandsvurdering av garasje.

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

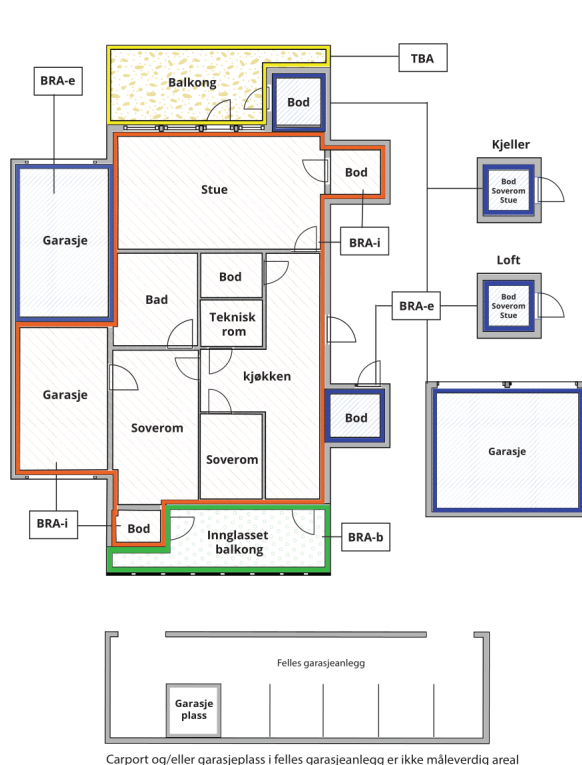
Hva er måleverdig areal?

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 avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggtetnisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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	98			98	23
Underetasje	56	25		81	
SUM	154	25			23
SUM BRA	179				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bad, Kjøkken, Stue		
Underetasje	Hall m/trapp, Kjellerstue, Teknisk rom, Bod	Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det foreligger godkjente bygningstegninger datert 1968. Det er ikke fullstendig samsvar mellom byggemeldte tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen.

Avvik:

Kjeller: Tegninger viser delevegg mellom vindfang og gang i underetasje. Denne er i dag fjernet.

Første etasje: Tegning viser balkong inntrukket i stue mot vest. Denne er i dag bygget inn og tillagt stuen. Det er fortsatt en liten synlig del/oppkant av tidligere balkong under stuevinduer mot vest.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser til søknad om bruksendring.

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:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		33		33	
SUM		33			
SUM BRA	33				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det foreligger godkjente bygningstegninger datert 1983. Det er ikke fullstendig samsvar mellom byggemeldte tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen.

Avvik:

Tegning viser mindre garasjeport og inngangsdør.

I dag er det en stor garasjeport.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser til søknad om bruksendring.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	130	49
Garasje	0	33

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.8.2025	Andreas Stene Pettersen	Takstingeniør
	Marianne Schie Hatlem	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3120 RAKKESTAD	7	204		0	912.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Furubakken 6

Hjemmelshaver

Hatlem Marianne Schie

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Furubakken 6 ligger plassert i et boligområde bestående av eldre og nye boliger.

Området har en sentral beliggenhet med korte avstander til barnehage, skoler, idrettsanlegg og nærbutikk. Det er gangavstand til Rakkestad sentrum, og her finnes flere forretninger, offentlige kontorer og alt av øvrige fasiliteter sentrum har å tilby.

Adkomstvei

Eiendommen ligger inn til offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig, via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig, via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger innenfor regulert område. Se plananalysen for mer informasjon.

Om tomten

Eiet tomt på 913 m². Pent opparbeidet med gruset innkjørsel, skrånende arrondert med gressplen.

Tinglyste/andre forhold

Servitutter og rettigheter er ikke innhentet, og eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen.

Takstingeniør er ikke gjort kjent med andre forhold som kan begrense verdien ved salg eller omsetning enn det som er nevnt i taksten.

Eier/revkirent har fått oversendt denne rapport for gjennomlesning før den benyttes i salg. Alle fornyelser/utbedringer som er oppgitt i denne rapporten er i følge eier/revkirent, og der dokumentasjon foreligger og er fremvist takstingeniør, er dette spesielt nevnt som forevist i denne rapport.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2020	Gave

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

Kommentar

Forsikringspolise er ikke innhentet av takstingeniør.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.08.2025	Div. opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.08.2025	

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 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 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 dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden 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 ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/WQ7263>

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