

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Nesveien 401, 3158 ANDEBU
 SANDEFJORD kommune
 # gnr. 285, bnr. 13

Sum areal alle bygg: BRA: 240 m² BRA-i: 234 m²



Befaringsdato: 13.08.2024

Rapportdato: 18.08.2024

Oppdragsnr.: 21248-1381

Referansenummer: YL1357

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS

Sertifisert Takstingeniør: Olav Rudland Kvilhaug

Vår ref:



Drammen [Takstsenter]
Gol | Hønefoss | Vestfold | Son
"Din eiendomspartner"



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

DRAMMEN TAKSTSENTER AS

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



Rapportansvarlig

Olav Kvilhaug

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



Drammen[Takstsenter]
Går | Hverdels | Veitvid | Son
"Din eiendomspartner"

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende enebolig med 1. etg., kjeller og krypkjeller. Boligen er bygget i 1969/70 og de fleste bygningsdeler er fra byggeår.

Det ble utført oppgraderinger med nye fronter på kjøkken i år 2000, drenert rundt deler av bolig fra ukjent dato, 2 nye vinduer i stue fra 2010, nytt bad/vaskerom i 2013. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på takteking, nedløp/renner, vinduer, ytterdører, pipe, innvendige dører, enkelte vann- og avløpsrør som bør skiftes ut i nærmeste fremtid. På loft ble det observert et skjeggkre og noe muselort.

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

Enebolig - Byggeår: 1970

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med asbestholdige eternittplater. Vindskier og gesimskasser i tre. Renner, nedløp og beslag av plastbelagt stål fra byggeåret.

Trinn montert for feier.

Yttervegger over grunnmur av bindingsverk konstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med stående kledningsbord og noe liggende i topp av gavlvegg.

Taktypen består av saltak. Takkonstruksjonen består av w-takstoler i tre, tekket med forenklet underlagsplater.

Adkomst via innvendig luke med nedfellbar stige i gang.

2 malte trevinduer med 2-lags isolerglass i stue mot sør fra 2010.

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår, fra 1991 på soverom mot nord. Koblete glass i kjeller.

Teak ytterdør med sidefelt av glass fra byggeår. Balkongdør i tre med 2-lags glass på soverom fra byggeår.

2-fløyet balkongdør i tre med 2-lags glass i stue fra byggeår.

Malt kjellerdør i tre med glassfelt.

Utkraget balkong fra på 10,7 m² (10,11 x 1,06) med utgang fra soverom.

Malte terrassebord.

Liggende rekkverksbord på 90 cm.

Balkong fra på 17,6 m² (5,82 x 3,02) med utgang fra stue.

Gulv av betong over underliggende kjellerrom.

Liggende rekkverksbord på 91-96 cm.

Det er montert stor elektrisk markise over balkong.

Platting på østside av bolig på ca. 31 m² i impregnerte materialer.

Utvendig betongtrapp med skiferflis i trinn til inngangsparti.

Lakkert stålrekkverk på en side.

Betongtrapp til kjeller med sluk i bunn.

Liggende rekkverksbord på 72 cm på topp av mur.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Gulver har parkett, tepper og belegg.
Vegger har tapet, trepanel og malte panelplater.
Tak har malte/behandlede plater.
Etasjeskiller består av trebjelkelag og noe betong, etter byggemåte isolert.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Det er montert peisovn i stue, ubrennbar plate på gulv i front.
Vedovn i verksted i kjeller, flis på gulv i front.
Teglsteinspipe fra byggeår. Sotluke i kjeller.
Pipen er helbeslått over tak.
Gulv i kjeller av betong, tekket med parkett i verksted og sponplater i bod under trapp.
Vegger av lecablokker og innforede vegger med plater og trepanel.
Hulltaking er foretatt fra verksted og det er påvist avvik i konstruksjonen. Det ble målt vektprosent på over 25 % i bunnsvill.
Under bad og soverom mot øst er det en krypkjeller under trebjelkelag og stubbloft.
Det er friskluftsventiler i vegger.
Ved befaring ble det registrert tegn til at det har vært litt fuktig miljø, men ingen tegn til råte.
Det er innvendig lakkert tretrapp mellom etasjene.
Det er montert rekkverk.
Det er innvendige finerdører fra byggeår.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Flislagt bad med gulvvarme fra 2014.
Det er flis på vegg og malt mdf panel i tak.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er 2 plastsluk på bad med synlig banemembran i sluk.
Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speilskap, vegghengt toalett, badekar, dusjhjørne med glassvegger og opplegg for vaskemaskin.
Det er avtrekksvifte i tak og tilluft under dør.
Fuktmåling er foretatt i bjelker ved sluk fra krypkjeller uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med skrog fra byggeår, profilerte fronter fra rundt år 2000.
Laminat benkeplate og benkeplate i rustfritt stål med nedfelt oppvaskkum.
Flislagt mellom benk og overskap.
Det er plass til komfyr og kjøl/fryseskap.
Komfyrvakt montert.
Det er kjøkkenventilator over komfyr med avtrekk ut på vegg.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom er oppgradert i 2013.
Det er belegg på gulv, malte panelplater vegg og malt tak.
Rommet inneholder innredning med servant, vegghengt speil, stråleovn og gulvmontert toalett.
Det er lufteventil i tak.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør er i kobber fra byggeår og plast/rør i rør system fra 2014.
Innvendig avløp er av plast og støpejern fra byggeår, samt plastrør til bad fra 2014.
Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduskarm i 1. etg.
Friskluftsventiler i vegg i kjeller.
Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.
Termostatstyrte varmekabler på bad.
Veggmonteerte panelovner.
Varmtvannsbereder på 194 liter fra 1999, plassert på vaskekjeller.
Skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap er plassert i trapperom.
Sikringer består av automatsikringer. Totalt 8 kurser og 2 jordfeilbrytere i henhold til kursfortegnelse, 35A skruhovedsikring.
Boligen har husbrannslange og brannslukningsapparat i trapperom. Røykvarslere i hver etasje.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen er antatt fundamentert på løsmasser av stein og grus.
Det er lagt drenering rundt deler av boligen mot grunnmur og trolig fleksible drenerør av plast.
Det er synlig vorteplast ved gårdsplass, rundt deler av betongbalkong, og kjellertrapp.
Eternitt bølgeplater mot 2 vegger i hage.
Taknedløp er ført til oppstikkende drenerør og ut til bakken.
Grunnmur oppført av lettklinkerblokker. Utvendig pusset og malt.
Boligen er fundamentert med betongplate / såle.
Boligen ligger i svakt hellende terreng.
Utvendige avløpsrør er av støpejern til septiktank.
Utvendige vannledninger er av jernrør til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Septiktanken er av betong fra byggeår.
Det er innmurt oljetank i stål i kjeller. Utflutung ut på vegg. Dagtank plassert i trapperom.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

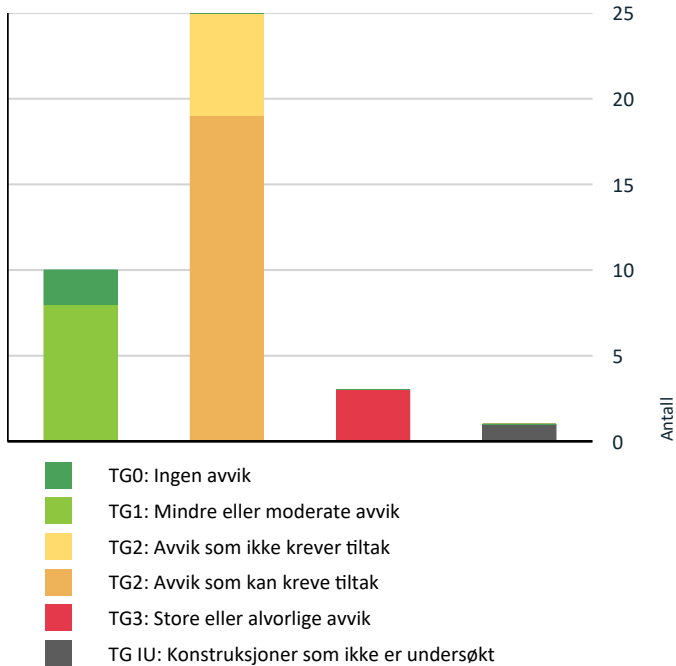
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- 2 soverom er slått sammen til et stort soverom.
Det er tegnet inn bod der det idag er utvidet bad/vaskerom.
Det foreligger ikke opplysninger om utført tiltak er søkt eller meldt til bygningsmyndighetene.
Bruksendring fra tilleggsdel (eks bod) til hoveddel (eks bad, soverom etc) er meldepliktig.

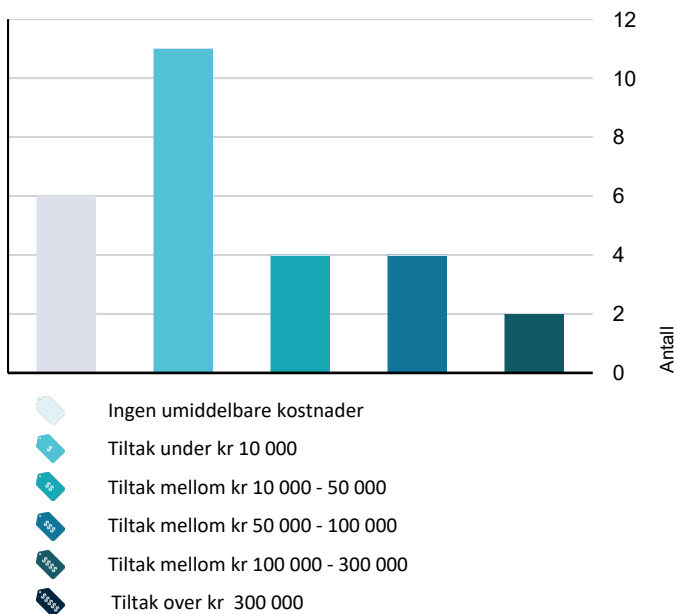
Sammendrag av boligens tilstand

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

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tekniske installasjoner > Varmesentral [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 - 2 [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

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

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

| Byggeår | Kommentar |
|---------|-----------|
| 1970 | Eier |

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med asbestholdige eternittplater.
Vindskier og gesimskasser i tre.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Da det er eternitt på takene må dette hensyntas ved evt demontering da dette er å regne som spesialavfall.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag av plastbelagt stål fra byggeåret.
Trinn montert for feier.
Renner er ikke funksjons prøvd. Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold.

Vurdering av avvik:

- 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.

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes oppgradering av utvendig beslag, renner og nedløp.
Dette er naturlig å skifte samtidig som ny takteking.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmur av bindingsverk konstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med stående kledningsbord og noe liggende i topp av gavlvegg.
Det er registrert luftespalte bak utvendig kledning, montert musesperre.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
Det er påvist noen værslitte/oppsprukket trebord på sørside.

Normal tid for reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.
Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.
Normal tid før maling av trekledning er 6 - 12 år.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Værslitte/oppsprukket kledningsbord bør skiftes ut.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taktypen består av saltak. Takkonstruksjonen består av w-takstoler i tre, tekket med forenklet underlagsplater.
Adkomst via innvendig luke med nedfellbar stige i gang.
Lofet er isolert med 100 mm mineralull og det er lufting gjennom gesimser.

Vurdering av avvik:

- Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Påvist fuktskjolder i undertak rundt luftehatt. Ikke målt noe unormalt med fukt på beforing.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering må forbedres.

Luftespalter i nedre del av konstruksjon må rettes opp da de ikke fungerer optimalt.
Det bør monteres lufteventiler i gavler.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Lite luft i nedre del av konstruksjon.

Tilstandsrapport



Eldre fuktskjolder rundt luftehatt. Ikke målt noe unormalt med fukt.

! TG 1 Vinduer

2 malte trevinduer med 2-lags isolerglass i stue mot sør fra 2010.

! TG 2 Vinduer - 2

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår, fra 1991 på soverom mot nord. Koblede glass i kjeller.
Det ble ikke registrert punktert glass i vinduer ved befarings. Dette kan påregnes med tiden.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på vinduer.

TG 2 gis på bakgrunn av en helhetsvurdering med generell slitasjegrade på vinduer av eldre dato med slitte tettelister og noe værslitt treverk. Feil ved tettefunksjonen kan føre til kondens, nedsatt varmeisolasjonsevne og trekk. Listene utsettes for slitasje og nedbrytning i en naturlig aldringsprosess.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting av vinduer lukker avvik.
Eldre vinduer bør skiftes ut med mer energi effektive vinduer/glass.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! TG 2 Dører

Teak ytterdør med sidefelt av glass fra byggeår.
Balkongdør i tre med 2-lags glass på soverom fra byggeår.
2-fløyet balkongdør i tre med 2-lags glass i stue fra byggeår.
Malt kjellerdør i tre med glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på ytterdører.

TG 2 gis på bakgrunn av en helhetsvurdering med generell slitasjegrade på ytterdør som er av eldre dato med slitte tettelister, utett mellom dørblad og karm, samt noe værslitt treverk.
Feil ved tettefunksjonen kan føre til kondens, nedsatt varmeisolasjonsevne og trekk.
Listene utsettes for slitasje og nedbrytning i en naturlig aldringsprosess.

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tidspunkt for utskifting av ytterdører nærmer seg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgraget balkong fra på 10,7 m² (10,11 x 1,06) med utgang fra soverom. Malte terrassebord.
Liggende rekkverksbord på 90 cm.

Balkong fra på 17,6 m² (5,82 x 3,02) med utgang fra stue. Gulv av betong over underliggende kjellerrom.
Liggende rekkverksbord på 91-96 cm.
Det er montert stor elektrisk markise over balkong.

Platting på østside av bolig på ca. 31 m² i impregnerte materialer.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Høyde på rekkverk ved balkonger skal være minimum 1,0 m etter dagens krav.
Det er 17 cm mellom liggende rekkverksbord. Avstand mellom horisontale bord skal være maksimalt 2 cm etter dagens krav.
Det er ingen synlig tettesjikt/membran på balkong. Kun betonggulv med bra fall.
Platting øst for boligen har omfattende skjevheter og råteskader i konstruksjonen. Dette gir TG 3.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det bør monteres tettesjikt/membran på balkong for å unngå evt. lekkasje i underliggende kjellerrom.
Platting mot øst må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Platting med omfattende skjevheter og råteskader.

TG 2 Utvendige trapper

Utvendig betongtrapp med skiferflis i trinn til inngangsparti.
Lakkert stålrekkverk på en side.

Betongtrapp til kjeller med sluk i bunn.
Liggende rekkverksbord på 72 cm på topp av mur.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er sprekker i fuger.

Konsekvens/tiltak

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

Sprekker i fuger bør utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulver har parkett, tepper og belegg.
Vegger har tapet, trepanel og malte panelplater.
Tak har malte/behandlede plater.

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

Mindre overflateavvik ansees som normalt ved vanlig bruk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

De fleste overflater er fra byggeår, og det er stedvis en del bruksslitasje.
Det er svimerker på parkettgulv foran peisovn i stue.
Skade på gulvbelegg på kjøkken der kjøleskapet har vært plassert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør påregnes kostnad for oppgraderinger/fornyelser av overflater.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller består av trebjelkelag og noe betong, etter byggemåte isolert.

Gulv mot grunn av betong.

Retningavvik er kontrollert. Det er generelt mindre retningsavvik/lokale svanker i gulvene innenfor +/- 9 mm - normalt iht. alder.

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

TG 2 Radon

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

Eiendommen ligger i et område som er merket grått på områdekart for radonforekomst. Grått er betegnet som usikker radonforekomst i dette området.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 3 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Det er montert peisovn i stue, ubrennbar plate på gulv i front.
Vedovn i verksted i kjeller, flis på gulv i front.
Teglsteinspipe fra byggeår. Sotluke i kjeller.
Pipen er helbeslått over tak.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Pipen er fra byggeår og det er med ref. til alder påregnelig med vedlikehold/tiltak med tiden.

Det ble utført tilsyn av feier 10.06.2024 med følgende avvik: Skorstein er kledd inn.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Pipeløp og beslag fra byggeår. Konsekvens er redusert gjenværende brukstid.

Det anbefales at parafinovn byttes ut til rentbrennende peisovn som gir en bedre fyringsøkonomi, er bedre sikret mot feilaktig fyring (beksotdannelse) og mer miljøvennlig.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulv i kjeller av betong, teknet med parkett i verksted og sponplater i bod under trapp.

Vegger av lecablokker og innforede vegger med plater og trepanel.

Hulltaking er foretatt fra verksted og det er påvist avvik i konstruksjonen. Det ble målt vektprosent på over 25 % i bunnsvill.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 25 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet.

Det bemerkes spesielt at rom under terreng er en risikokonstruksjon og er avhengig av en velfungerende utvendig drenering/tettesjikt for å unngå at fukt trekker inn i grunnmur, som kan føre til fukt og råteskader.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er registrert omfattende synlige fuktskader

I kjellebod under trapp er det registrert omfattende synlige fuktskader i tilfarergulv. Spongulv er råttent og trolig underliggende bjelkelag.

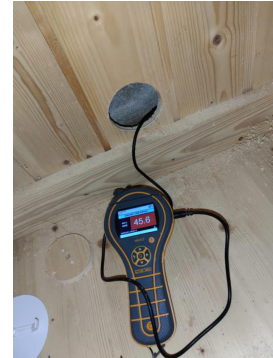
Konsekvens/tiltak

- Alt av organiske materialer må fjernes.

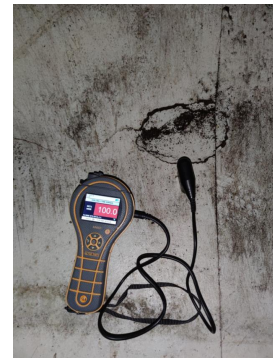
Det anbefales en oppgradering av utvendig fuktsikring av grunnmur og drenering.

Kostnadsestimat gjelder for fjerning av organiske materialer.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Målt høye fuktverdier i bunnsvill.



Høye fuktverdier i tilfarergulv i bod under trapp.

! TG 2 Krypjkjeller

Under bad og soverom mot øst er det en krypkjeller under trebjelkelag og stubbloft.

Inngang fra kjellergang.

Det er friskluftsventiler i vegger.

Ved befaring ble det registrert tegn til at det har vært litt fuktig miljø, men ingen tegn til råte.

Det er viktig å påse god ventilering av krypkjeller til de forskjellige årstidene.

Det bør ellers bemerkes at kledde stubbloft kan ha skader bak trepanel. Det ble tatt stikkprøver bak trepanel, og ingen unormal fukt ble påvist.

Vurdering av avvik:

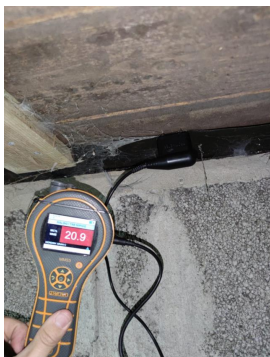
- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Det er fuktig miljø i krypkjeller, dette kommer trolig av manglende fuktsperre på bakken og sviktende utvendig drenering, samt noe fall mot bygning fra gårds plass.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsperre på bakken bør etableres.

Tilstandsrapport



Målt høye fuktverdier i trepanel.

! TG 2 Innvendige trapper

Det er innvendig lakkert tretrapp mellom etasjene.
Det er montert rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Åpning på side av trapp på 22 cm.

! TG 2 Innvendige dører

Det er innvendige finerdører fra byggeår.
Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på innvendige dører.

Flere dører går i karm/terskel.

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

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

De fleste dører fungerer, men må påregnes justeringer / vedlikehold/tiltak med tiden.

Kostnadsestimat: Under 10 000

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Flislagt bad med gulvvarme fra 2014.

For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter av 2010 (TEK 10) som legges til grunn.

Det er fremvist bilde av bad under byggeprosessen der det er synlig banemembran/sarnafil med oppkant på vegger,

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Det er flis på vegg og malt mdf panel i tak.

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

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.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Det er bra fall mot sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Sprekk i mykfuge i overgang gulv/vegg ved vaskemaskin.

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

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er 2 plastsluk på bad med synlig banemembran i sluk.



Sluk i dusj.



Sluk under badekar.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speilskap, vegghengt toalett, badekar, dusjhjørne med glassvegger og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

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

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling er foretatt i bjelker ved sluk fra krypkjeller uten å påvise unormale forhold.



Målt vektprosent på 12,7% som er tørt tre.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med skrog fra byggeår, profilerte fronter fra rundt år 2000.

Laminat benkeplate og benkeplate i rustfritt stål med nedfelt oppvaskkum.

Flislagt mellom benk og overskap.

Det er plass til komfyr og kjøl/fryseskap.

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

Komfyrvakt montert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fronter bærer stedvis preg av elde/slitasje, stedvis løs og skadet folie på fronter.

Noe fuktsveller i skrog.

Tegn til lekkasje i bunnplate fra avløp under vaskekum.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes utskiftninger/oppgradering av kjøkken.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

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

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom er oppgradert i 2013. Det er belegg på gulv, malte panelplater vegg og malt tak. Rommet inneholder innredning med servant, vegghengt speil, stråleovn og gulvmontert toalett. Det er lufteventil i tak.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør er i kobber fra byggeår og plast/rør i rør system fra 2014. Samlestokk plassert i krypkjeller under bad, og hovedstoppekran plassert bod.

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

Vurdering av avvik:

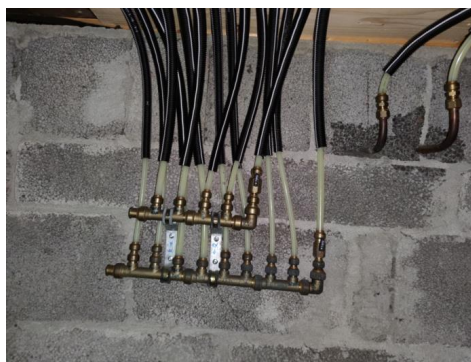
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Avvik gjelder kobberrør fra byggeår. Antatt normal levetid for kobberrør er 25-50 år.

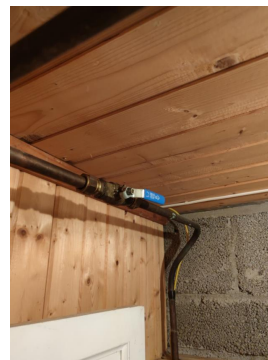
Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Samlestokk i krypkjeller.



Hovedstoppekrane i bod.

TG 2 Avløpsrør

Innvendig avløp er av plast og støpejern fra byggeår, samt plastrør til bad fra 2014. Stakeluke plassert i krypkjeller under bad.

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

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Stakeluke i krypkjeller.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduskarm i 1. etg. Friskluftsventiler i vegg i kjeller.

Det anbefales å sette inn noen ekstra ventiler i vegg, da ikke spalteventiler fungerer optimalt når gardiner blir trukket foran vindu.

TG IU Varmesentral

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Peisovn i stue.

Termostatstyrte varmekabler på bad.

Veggmonterte panelovner.

Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 194 liter fra 1999, plassert på vaskekjeller.

Det anbefales å montere v.v.b til fast el-tilkobling istedenfor vanlig stikkontakt.

Beredere installert før 01.07.2014 (NEK400:2014) og tilkoblet gjennom stikkontakt er ikke pålagt og bygge om anlegget, men desto viktigere er det at du jevnlig tar ut støpslet og ser etter varmgang.

Årstall: 1999 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den foreklede 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.

Skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap er plassert i trapperom. Sikringer består av automatsikringer. Totalt 8 kurser og 2 jordfeilbrytere i henhold til kursfortegnelse, 35A skruhovedsikring.

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.
Ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei Det foreligger faktura for utbedring av avvik etter kontrollrapport fra skagerak energi i 2016.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap

Tilstandsrapport

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 Basert på alder på anlegg/installasjoner og manglende tilsyn de siste 5 år anbefales det at det gjøres en utvidet el-kontroll av anlegget.

Forventet levetid på elektriske anlegg er rundt 30 år, og etter dette må du regne med vedlikehold i form av utskiftninger og reparasjoner. Skrusikringer og eldre sikringer bør byttes ut med jordfeilautomat, som er mer nøyaktig og reagerer raskere på overforbruk og jordfeil.

Generell kommentar

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

Kostnadsestimat gjelder kun for elkontroll av anlegg.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Branntekniske forhold

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

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

Boligen har husbrannslange og brannslukningsapparat i trapperom. Røykvarslere i hver etasje.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen er antatt fundamentert på løsmasser av stein og grus.

Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er lagt drenering rundt deler av boligen mot grunnmur og trolig fleksible drenerør av plast.
Det er synlig vorteplast ved gårdsplass, rundt deler av betongbalkong, og kjellertrapp.
Eternitt bølgeplater mot 2 vegger i hage.
Taknedløp er ført til oppstikkende drenerør og ut til bakken.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Det er gravd et stygge ned i grus på gavlvegg mot nord, men ingen synlig vorteplast/fuktsikring mot grunnmur ble påvist.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Da det er eternitt på takene må dette hensyntas ved evt demontering da dette er å regne som spesialavfall.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Grunnmur og fundamenter

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

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Det er ikke registrert setninger/forskyvninger som har innvirkning på konstruksjonens sikkerhet. Setningssprekker er trolig av eldre dato.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Lokal utbedring må utføres.

Sprekker i grunnmur må tettes, og observeres over tid.
Ytterligere tiltak må påregnes om det sprekker opp på nytt.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 2 Terrengeforhold

Boligen ligger i svakt hellende terreng.
Det er belegningsstein og asfalt i gårdsplass, samt stor hage.
Laget til fall mot sluk i gårdsplass.

Vurdering av avvik:

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

Det er målt 1 cm fall inn mot vegg over en lengde på 3 m ved belegningsstein mot vaskekjeller.

Det er målt 3 cm fall inn mot grunnmur over en lengde på 1 m ved asfalt mot krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av støpejern til septiktank.
Utvendige vannledninger er av jernrør til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Septiktank

Septiktanken er av betong fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Oljetank

Det er innmurt oljetank i stål i kjeller. Utfluting ut på vegg. Dagtank plassert i trapperom.

Vurdering av avvik:

- Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes.

Ståltanker antas å måtte byttes etter rundt 30 år. Når denne alderen overskrides blir risikoen for lekkasje stadig større.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

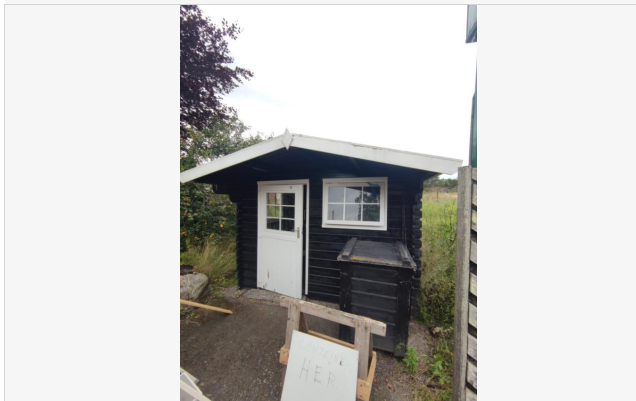
Det anbefales å tømme, rengjøre og sanere eller fjerne oljetanken helt. Fra 1. januar 2020 er det ikke lenger tillatt å fyre med fossil fyringsolje eller parafin.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Bygninger på eiendommen

Redskapsbod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår. Bygningen er ikke tilstandsvurdert.

Standard

Boden har gjennomgående enkel standard.

Vedlikehold

Boden bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

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

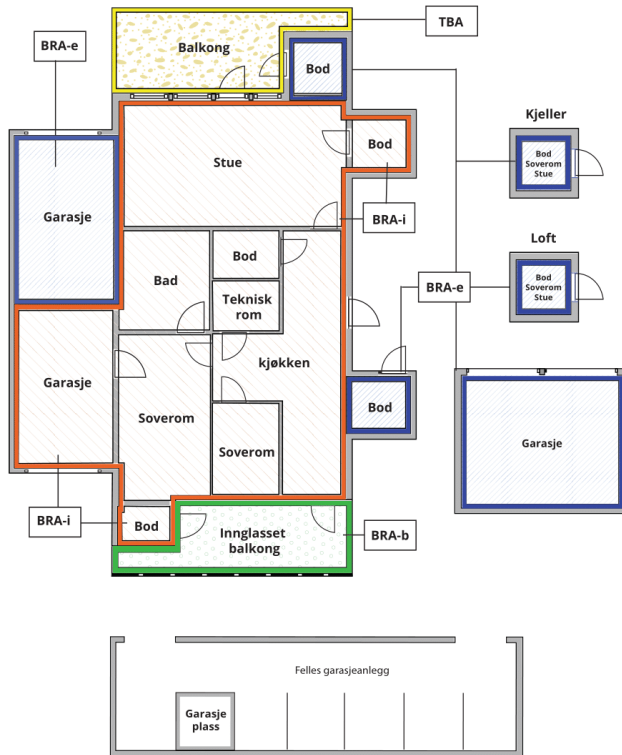
Hva er måleverdig areal?

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 opptas 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 bod |
| 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 bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| 1. etasje | 129 | | | 129 | 59 |
| Kjeller | 105 | | | 105 | |
| Krypkjeller | | | | | |
| SUM | 234 | | | | 59 |
| SUM BRA | 234 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-------------|---|-----------------------------|----------------------------|
| 1. etasje | Vindfang , Toalettrom , Kjøkken , Gang , Soveromsgang, Trapperom , Soverom 1, Bad/vaskerom , Soverom 2, Soverom 3 | | |
| Kjeller | Gang m/trapp, Verksted , Bod under trapp, Bod/grovkjeller, Bod 3, Gang , Bod 4, Bod 5, Bod 6, Vaskekjeller | | |
| Krypkjeller | | | |

Kommentar

Areal 1. etg.
Vindfang: 2,7 m²
Toalettrom: 1,6 m²
Kjøkken: 16,2 m²
Stue: 45,6 m²
Gang: 4,9 m²
Soveromsgang: 6,5 m²
Trapperom: 3,2 m²
Bad/vaskerom: 7,3 m²
Soverom 1: 9,2 m²
Soverom 2: 12,7 m²
Soverom 3: 13,4 m²

Areal kjeller.
Gang m/trapp: 13,6 m²
Verksted: 18,5 m²
Bod under trapp: 21,9 m²
Bod/grovkjeller: 26,1 m²
Bod 3: 2,9 m²
Gang: 5,1 m²
Bod 4: 2 m²
Bod 5: 2 m²
Bod 6: 1,8 m²
Vaskekjeller: 5,8 m²

Takhøyde 1. etg.: 2,39 m - 2,4 m
Takhøyde kjeller: 1,93 m - 2,22 m

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: 2 soverom er slått sammen til et stort soverom.

Det er tegnet inn bod der det idag er utvidet bad/vaskerom.

Det foreligger ikke opplysninger om utført tiltak er søkt eller meldt til bygningsmyndighetene.

Bruksendring fra tilleggsdel (eks bod) til hoveddel (eks bad, soverom etc) er meldepliktig.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Redskapsbod

Ny arealstandard

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| Etasje | | 6 | | 6 | |
| SUM | | 6 | | | |
| SUM BRA | 6 | | | | |

Romfordeling

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

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 | 129 | 105 |
| Redskapsbod | 0 | 6 |

Kommentar

Enebolig Samtlige rom i kjeller er regnet som s-rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|-----------------------|---------------|
| 13.8.2024 | Olav Rudland Kvilhaug | Takstingeniør |
| | Fullmakt | Kunde |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|-----------------|------|------|------|------|-----------------------|-------------------------|------------|
| 3907 SANDEFJORD | 285 | 13 | | 0 | 1890.6 m ² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

Adresse

Nesveien 401

Hjemmelshaver

Joensen Johannes

Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År |
|----------|------|
| 0 | 1969 |

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|--------------------|------------|---|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring | 16.08.2024 | | Gjennomgått | | Nei |
| Eieropplysninger | 12.08.2024 | Datter av eier tilstede, med begrenset info. | Gjennomgått | | Nei |
| Tegninger | 14.08.2024 | | Gjennomgått | | Nei |
| Eiendomsverdi.no | 11.08.2024 | | Gjennomgått | | Nei |
| Ferdigattest | 12.08.2024 | Det foreligger ikke ferdigattest for oppføring av bygning på eiendommen i kommunens arkiv. Det ble fremvist ferdigattest fra Block Watne i eldre papirer ved befaringsdato, datert 08.07.1970. | Gjennomgått | | Nei |
| Megleropplysninger | 14.08.2024 | | Gjennomgått | | Nei |
| Brukstillatelse | 14.08.2024 | Det foreligger midlertidig brukstillatelse på eiendommen datert 01.09.1970. | Gjennomgått | | 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 tilleggundersøkelser 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.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: 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

Norsk takst, 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YL1357>

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