

Tilstandsrapport



Enebolig



Asnesveien 22, 3222 SANDEFJORD



SANDEFJORD kommune



gnr. 111, bnr. 139

Sum areal alle bygg: BRA: 291 m² BRA-i: 253 m²



Befaringsdato: 04.09.2025

Rapportdato: 12.09.2025

Oppdragsnr.: 21248-1645

Referansenummer: RN1743

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS

Sertifisert Takstingeniør: Olav Rudland Kvilhaug



Drammen[Takstsenter]

Gol | Hønefoss | Vestfold | Son
"Din eiendomspartner"

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

Norsk takst

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



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

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

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

DRAMMEN TAKSTSENTER AS

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

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

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



Rapportansvarlig

Olav Kvilhaug

Olav Rudland Kvilhaug

Uavhengig Takstingeniør

olav@vestfold-takst.no

977 29 852



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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsgbygg 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

Frittliggende enebolig over tre plan (underetasje, 1. og 2. etasje) oppført i 2001.

I 2022 ble det utført oppgraderinger, herunder totalrenovering av to bad, oppgradering av kjøkkeninnredning og toalettrom, montering av to nye terrassedører, omfattende overflatefornyelse, installasjon av luft-til-luft-varmepumper, fornyet drenering og terrengtilpasninger, samt oppføring av sørvendt terrasse. I 2023 ble det montert solcelleanlegg. I 2025 ble garasjen oppført, terrassebord mot vest skiftet, montert ny ytterdør, ny membran og gulvflis på vaskerom, ny varmtvannsbereder og det ble oppført drivhus/hagestue.

Boligens tilstand vurderes som normal i relasjon til alder. Det må påregnes noe vedlikehold/oppgraderinger over tid, særlig knyttet til kledning ved beslag, beslag/gradrenner, trapper/rekkverk og justering/vedlikehold av enkelte dører. For øvrig vises det til beskrivelse av de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Bygningen er oppført i henhold til byggeforskriftene som gjaldt på søknadstidspunktet. Dagens krav til inneklima, varmeisolasjon, lyd- og brannsikkerhet er strengere enn de som gjaldt da bygget ble oppført.

Enebolig - Byggeår: 2001

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Forenklet undertak av sutakplater tekket med enkelkrummet Hollandsk tegltakstein fra byggeår.

Tekket med asfaltpapp over garasje fra 2025.

Takrenner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra byggeåret.

Snøfangere er montert på hovedtak over garasjen.

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

Det er registrert luftespalte bak utvendig kledning, montert musebånd.

Kledningen ble malt med Drygolin Extreme i 2023.

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

Det er en lukket takkonstruksjon, uten mulighet for inspeksjon foruten destruktive åpninger, noe som ikke er foretatt.

Ifølge eier ble takkonstruksjonen inspisert i 2022 i forbindelse med oppussing før lukking, uten registrerte anmerkninger.

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår.

To vinduer i loftstue fra 2021.

Montert fem utvendige elektriske screens i 2021.

Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt fra 2025.

Malte terrassedører i tre med 2-lags isolerglass fra byggeår til vaskerom og kjøkken.

2-fløyet terrassedører i tre med 2-lags isolerglass fra byggeår i stue.

Malte terrassedører i tre med 3-lags isolerglass fra 2022 fra soverom i 1. etg. og soverom 3 i underetasjen.

Leddport av stål og ytterdør av aluminium fra 2025 til garasje.

Syd- og østvendt terrasse på ca. 40 m² med utgang fra stue oppført i 2024. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre.

Vestvendt terrasse på 27 m² med utgang fra stue. Terrassebord trykkimpregnert tre fra 2025 over tremmer og tettesjikt.

Stående malt rekkverk på 81 cm.

Tretrapper/ramper i trykkimpregnerte materialer fra 2022.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulver har fliser og laminat.

Vegger har sparklede/malte gipsplater og malt trepanel.

Tak har sparklede/malte gipsplater.

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

Gulv mot grunn av betong.

Retningsavvik er kontrollert i hall og soverom 3 i underetasjen, stue og soverom i 1. etasje, loftstue og soverom i 2. etasje. Det er generelt mindre avvik/lokale svanker. Største målte avvik er 14 mm gjennom hele stuen som er i øvre sjikt av veiledende toleranser og ikke som et vesentlig konstruksjonsavvik.

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

Det er montert peis i stue/kjøkken av fagfirma i 2022.

2-løps elementpipe fra byggeår med pusslag. Sotluker på soverom i underetasje og feieluker i loftstue.

Pipen er fotbeslått med plastbelagte stålplater over tak.

Ønskes ytterligere undersøkelser, anbefales det å ta kontakt med lokalt feiervesen.

Gulv i kjeller av betong, tekket med flis og laminat.

Vegger av pusset lecablokker og innforede vegger med plater.

Hulltaking er foretatt i soverom 3 mot terrasse. Det ble målt vektprosent på 16 % i bunnsvill som er i øvre sjiktet av hva som regnes som tørt treverk.

Det er benyttet dampsperre i innforet vegg, vurdert som hensiktsmessig her da terreng ligger ca. 50 % opp på ytterveggen.

Rom under terreng anses som risikokonstruksjon og er avhengig av fungerende utvendig drenering/tettesjikt. Drenering er fornyet i 2022.

Det er innvendig malte tretrapper mellom etasjene.

Det er montert rekkverk og håndløpere.

I boligen er det montert lysebrune pent behandlede dører fra 2022, samt malte profilerte i underetasjen fra byggeår.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom i underetasjen er fra opprinnelig fra byggeår, men ble oppgradert i 2025 med ny membran og fliser på gulv, samt avtrekksvifte i vegg.

Det er malte plater og pusset/malt lecamur, samt sokkelflis på vegger. Malt trepanel i himling.

Det er flislagt gulv fra 2025.

Det er fall mot sluk.

Det er plastsluk og lagt ny membran i 2025 med dokumentert utførelse.

Inneholder skyllekum i rustfritt stål, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Det er avtrekksvifte i vegg og tilluft under dør.

Avtrekk fungerte ved test. Det er ingen tegn på skjolder eller skader, som er forårsaket av fuktig luft.

Hulltaking er foretatt fra bod uten å påvise unormale forhold.

Badet i underetasje totalrenovert av fagfirma i 2022.

Vegger med flis og våtromsmalte gipsplater, med sokkelflis. Himling malt, med innfelt LED-stripe.

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Det er fall mot sluk på hele gulv og nedsenket dusjsone.

Beskrivelse av eiendommen

Det er plastsluk og smøremembran. Dokumentasjon i boligmappa. Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speilskap, vegghengt toalett og dusjhjørne med glassvegg. Det er avtrekksvifte i vegg og tilluft under dør. Avtrekk fungerte ved test. Det er ingen tegn på skjolder eller skader, som er forårsaket av fuktig luft. Det er inspisert fra inspeksjonsluke fra bod uten å påvise unormale forhold.

Badet i 1. etg. totalrenovert av fagfirma i 2022. Vegger med flis og våtromsmalte gipsplater, med sokkelflis. Himling med malte plater. Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er svakt fall mot sluk. Det er plastsluk og smøremembran. Dokumentasjon i boligmappa. Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, vegghengt toalett, dusjhjørne med glassvegger og badekar. Det er avtrekksvifte i vegg og tilluft under dør. Avtrekk fungerte ved test. Det er ingen tegn på skjolder eller skader, som er forårsaket av fuktig luft. Badet er totalrenovert i 2022, og det foreligger dokumentasjon i boligmappa. Ikke hensiktsmessig med hulltaking. Det er ikke påvist indikasjoner på fukt ved fuktsøk/kontroll på normalt utsatte steder.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra 2022 med glatte fronter og benkeplate i stein med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Det er integrert kombi stek- og dampovn, stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Frittstående kjøl/fryseskap. Installert Quooker under benk med umiddelbart 100°C kokende, avkjølt og sprudlende vann - rett fra springen. Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befarig. Det er integrert kjøkkenventilator i platetopp med avtrekk ut. Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom er oppgradert i 2022. Det er flislagt gulv. Vegger og himling med malte overflater. Rommet inneholder innredning med servant, vegghengt speil og vegghengt toalett. Avtrekksvifte i vegg og luftespalte under dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige røropplegg består av kobber og plastrør (rør i rør) og det er besiktiget i rørfordelerskap, plassert i bod med lekkasjevannsrør og siklemikk montert på vaskerom. Innvendig avløp er av plast. Stakeluke i bod. Boligen har naturlig ventilasjon med friskluftsentil i vegg, samt minibalansert ventilasjon i stue i 1. etg. og på soverom 3 i underetasjen. Boligen varmes opp av strøm og vedfyring. Det er montert luft-til-luft varmepumper fra 2022 plassert i stue (1. etg.) og i hall (underetasje). Ifølge eier er det utført service i 2024 på begge. Det er termostatstyrte varmekabler på begge bad, garasje, hall og i gang. Etter endret planløsning ligger kabelsoner i gang delvis inn

under tilstøtende soverom og bod. Det er varmekabler i uteområde mellom garasje og vaskerom. Varmekablene på vaskerom er defekte. Varmepumper må påregnes regelmessig service, 2. hvert år og inne del må støvsuges regelmessig. Høiax Titanium eco 250 varmtvannsbereder fra 2025, plassert på vaskerom. Hovedsikringsskap er plassert i bod. Sikringer består av automatsikringer. Totalt 22 kurser og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 50A hovedsikring. Et sikringsskap er plassert i soverom i underetasjen. Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 5 kurser i henhold til kursfortegnelse. Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er synlig fjell i hage og byggegrunn skal være av fjell og fyllingsmasser. Synlig vorteplast/knasteplast med topplist langs grunnmur. I 2022 ble det gravd ned til fundament, lagt nye fleksible dretningsledninger i plast og etablert drenering utenfor soverom 3 (tidligere udrenert område), samt montert utvendig grunnmursisolasjon med 50 mm XPS rundt soverom 3. Taknedløp er ført til oppstikk i dretnings-/takvannsledning og videre ut i terreng. Det er i tillegg etablert drenering på terrengsiden av ny, plass-støpt betongmur på oversiden av boligen. Grunnmur oppført av lettklinkerblokker. Utvendig pusset og malt. Boligen er fundamentert med betongplate / såle som skal være noe isolert og fuktsikret mot grunn, ref byggeår. Det er ikke registrert avvik ved boligens synlige fundament. Boligen ligger i skrånende terreng på fjell, som gir naturlig høy fuktpåkjenning mot deler av grunnmuren. Det er svakt fall fra bygget, og sammen med dreneringen på terrengsiden av betongmuren vurderes dette som tilstrekkelig for bygningen. Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen, tilkoblet det offentlige.

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

Det er fremvist ombyggingstegninger datert 2022. Disse er ikke fulgt, da planlagte oppgraderinger ikke er gjennomført. Vurderingen er derfor gjort mot godkjente tegninger fra byggeår, samt garasjetegninger datert 2023.

Underetasje

Endret planløsning i gang og soverom. Adkomst til bod og trimrom er lagt via vaskerom i stedet for via gang.

1. etasje

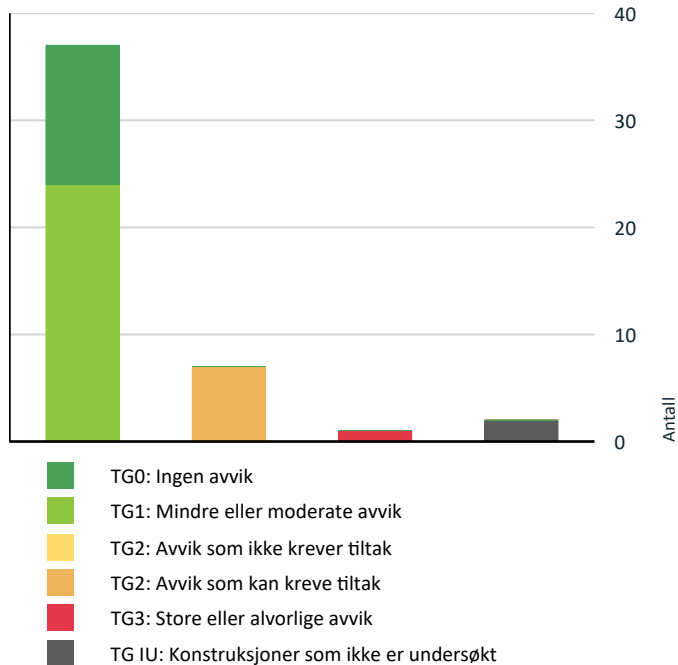
I hovedsak i tråd med tegningene, med unntak av endret plassering av terrassedør fra soverom og oppført sydvendt terrasse.

2. etasje

Skillevegg er fjernet og loftstuen er utvidet.

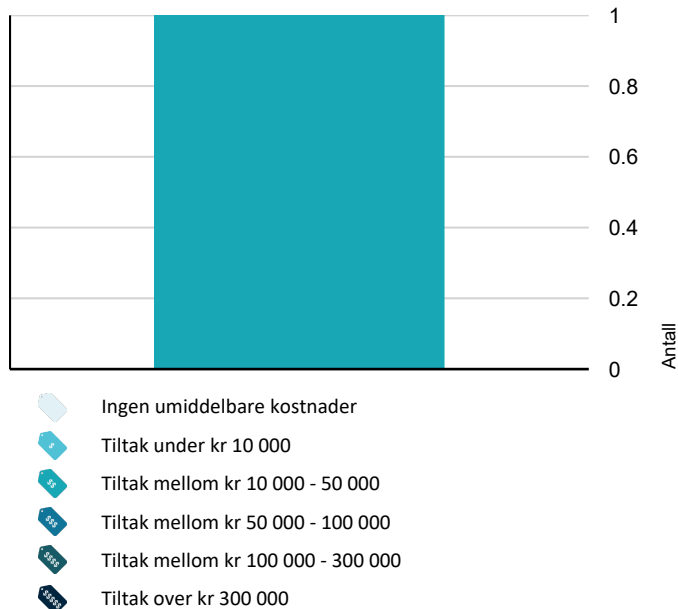
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier av eiendommen har rekvirent en Tilstandsrapport med arealmåling. Det er gitt opplysninger fra eier vedr boligens grunndata. Eier har eid boligen siden 2020. Det er ikke opplyst om spesielle hendelser i dette tidsrommet, utover det som er beskrevet i egenerklæring og i dette dokument.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Oppvarming

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

! Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

2001

Kommentar

Kilde: Eiendomsverdi

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Forenklet undertak av sutakplater tekket med enkelkrummet Hollandsk tegltakstein fra byggeår.
Tekket med asfaltapp over garasje fra 2025.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. 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 på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra byggeåret.
Snøfangere er montert på hovedtak over garasjen.
Renner er ikke funksjonsprøvd. Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Tak med glatt overflate, som solcellefelt, skal ha snøfangere etter gjeldende krav.
Løst belegg og avflassing på gradrenne.

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

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Tak som kan medføre fare for snøras bør sikres med snøfangere eller tilsvarende tiltak for å redusere risikoen for personskade eller skade på eiendom og omgivelser. Løst belegg og avflassing på gradrenne bør utbedres for å forhindre lekkasjer og videre forringelse av takets funksjon. Tidspunkt for utskifting av takrenner nærmer seg, og det bør vurderes utskifting for å unngå fremtidige skader og funksjonssvikt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med stående kledningsbord.
Det er registrert luftespalte bak utvendig kledning, montert musebånd.
Kledningen ble malt med Drygolin Extreme i 2023.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Tilstandsrapport

Taktypen består av saltak med takstoler i tre, tekket med forenklet underlagsplater.
Det er en lukket takkonstruksjon, uten mulighet for inspeksjon foruten destruktive åpninger, noe som ikke er foretatt.
Det forutsettes at slike konstruksjoner er oppbygd riktig, og da spesielt med tanke på lufting over isolasjon mot undertaket.
Det er ikke spor etter fuktskader eller aktive lekkasjer/kondens i underliggende himling.

Ifølge eier ble takkonstruksjonen inspisert i 2022 i forbindelse med oppussing før lukking, uten registrerte anmerkninger.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Uten mulighet for inspeksjon av takkonstruksjon kan eventuelle kondens- eller lekkasjeskader kan forbli uoppdaget over tid. Det anbefales å montere en inspeksjonsluke i himling.

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår.
To vinduer i loftstue fra 2021.
Montert fem utvendige elektriske screens i 2021.

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

TG 1 Dører

Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt fra 2025.
Malte terrassedører i tre med 2-lags isolerglass fra byggeår til vaskerom og kjøkken.
2-fløyet terrassedører i tre med 2-lags isolerglass fra byggeår i stue.
Malte terrassedører i tre med 3-lags isolerglass fra 2022 fra soverom i 1. etg. og soverom 3 i underetasjen.
Leddport av stål og ytterdør av aluminium fra 2025 til garasje.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Syd- og østvendt terrasse på ca. 40 m² med utgang fra stue oppført i 2024. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre.

Vestvendt terrasse på 27 m² med utgang fra stue. Terrassebord trykkimpregnert tre fra 2025 over tremmer og tettesjikt.
Stående malt rekkverk på 81 cm.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Høyde på rekkverk skal være minimum 1,0 m etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
Ved lav høyde på rekkverk øker risikoen for fallulykker, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.

Tidspunkt for utskifting av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
Når mer enn halvparten av forventet brukstid på tettesjikt/membran er passert, øker risikoen for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner.

TG 2 Utvendige trapper

Tretrapper/ramper i trykkimpregnerte materialer fra 2022.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Tilstandsrapport

Enkelte rekkverkshøyder på 70 cm og lavere er under dagens krav på 90 cm.
Åpninger i rekkverk opptil 50 cm er over dagens krav på 10 cm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rekkverkshøyder og åpninger bør utbedres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet. For lave rekkverk og for store åpninger medfører økt risiko for fallulykker, spesielt for barn og personer med nedsatt bevegelighet.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulver har fliser og laminat.
Vegger har sparklede/malte gipsplater og malt trepanel.
Tak har sparklede/malte gipsplater.

I 2022 ble de fleste overflater fornyet.
Det kan stedvis forekomme mindre overflateavvik da det ikke er flyttet på innbo og løsøre.
Mindre overflateavvik ansees som normalt ved vanlig bruk.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater, etter byggemåte isolert.
Gulv mot grunn av betong.

Retningsavvik er kontrollert i hall og soverom 3 i underetasjen, stue og soverom i 1. etasje, loftstue og soverom i 2. etasje. Det er generelt mindre avvik/lokale svanker. Største målte avvik er 14 mm gjennom hele stuen som er i øvre sjikt av veiledende toleranser og ikke som et vesentlig konstruksjonsavvik.

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.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avklare om det er forhøyede radonnivåer i boligen. Ved måling og resultat under 100 Bq/m³ lukkes avviket. Resultat over dette kan medføre ekstra kostnader. Konsekvensen av manglende måling er at forhøyede radonkonsentrasjoner kan gå uoppdaget, noe som kan være helseskadelig.

TG 1 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Det er montert peis i stue/kjøkken av fagfirma i 2022.
2-løps elementpipe fra byggeår med pusslag. Sotluker på soverom i underetasje og feieluker i loftstue.
Pipen er fotbeslått med plastbelagte stålplater over tak.
Ønskes ytterligere undersøkelser, anbefales det å ta kontakt med lokalt feiervesen.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulv i kjeller av betong, dekket med flis og laminat.
Vegger av pusset lecablokker og innforede vegger med plater.

Hulltaking er foretatt i soverom 3 mot terrasse. Det ble målt vektprosent på 16 % i bunnsvill som er i øvre sjiktet av hva som regnes som tørt treverk. Det er benyttet dampspærre i innforet vegg, vurdert som hensiktsmessig her da terreng ligger ca. 50 % opp på ytterveggen. Rom under terreng anses som risikokonstruksjon og er avhengig av fungerende utvendig drenering/tettesjikt. Drenering er fornyet i 2022.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. 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 gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

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

Vedvarende forhøyet fukt kan over tid gi muggvekst/sverting og skade på materialer, særlig dersom treverk overstiger 17 %. Det anbefales kontroll av fuktforhold i fyringssesong (okt.–apr.)

Dersom fuktnivået stiger til over 17 %, bør konstruksjonen åpnes lokalt for nærmere vurdering og utbedring.



Målt



Det ble med fuktindikator registrert noe høye fuktverdier/fuktforskjeller på synlige murflater.

TG 1 Innvendige trapper

Det er innvendig malte tretrapper mellom etasjene.
Det er montert rekkverk og håndløpere.

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

TG 1 Innvendige dører

I boligen er det montert lysebrune pent behandlede dører fra 2022, samt malte profilerte i underetasjen fra byggeår.
Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

VÅTROM

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom i underetasjen er fra opprinnelig fra byggeår, men ble oppgradert i 2025 med ny membran og fliser på gulv, samt avtrekksvifte i vegg. For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 som legges til grunn. Dokumentasjon på utførelsen i 2025 er fremvist.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Det er malte plater og pusset/malt lecamur, samt sokkelflis på vegger. Malt trepanel i himling. Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt i vegg ved befaring.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv fra 2025.
Det er fall mot sluk.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og lagt ny membran i 2025 med dokumentert utførelse.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder skyllekum i rustfritt stål, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

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

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra bod uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

Generell

Badet i underetasje totalrenovert av fagfirma i 2022.
For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter av 2017 (TEK 17) som legges til grunn.
Dokumentasjon på utførelsen i boligmappa.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Overflater vegger og himling

Vegger med flis og våtromsmalte gipsplater, med sokkelflis. Himling malt, med innfelt LED-stripe.
Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt i vegg ved befaring.

UNDERETASJE > BAD

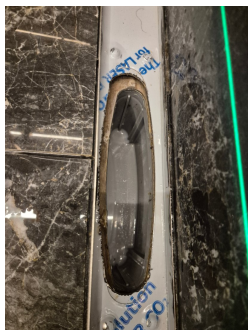
TG 0 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er fall mot sluk på hele gulv og nedsenket dusjsone.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran. Dokumentasjon i boligmappa.



UNDERETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speilskap, vegghengt toalett og dusjhjørne med glassvegg.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

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

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er inspisert fra inspeksjonsluke fra bod uten å påvise unormale forhold.



1. ETASJE > BAD

Generell

Badet i 1. etg. totalrenovert av fagfirma i 2022.
For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter av 2017 (TEK 17) som legges til grunn.
Dokumentasjon på utførelsen i boligmappa.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger med flis og våtromsmalte gipsplater, med sokkelflis. Himling med malte plater.
Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt i vegg ved befarung.

Vurdering av avvik:

- Det er montert vinduer eller dører i våtsonen.

Vinduet er utført i treverk, et materiale som er følsomt for fukt. Det bør ikke benyttes fuktømfintlige materialer i våtsoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er svakt fall mot sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det er målt 14 mm fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel. Fallet er mindre enn kravet for våtrom bygd etter TEK 17.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det er lite økonomisk og utføre tiltak da bad fungerer med dagens avvik, men det vil ligge vann inntil dusjvegg da det her er tilnærmet flatt fall mot sluk.



Helt flatt gulv fra ytterhjørne av dusjvegg...



...til slukrist.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran. Dokumentasjon i boligmappa.



1. ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

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

1. ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Det er avtrekksvifte i vegg og tilluft under dør.

Avtrekk fungerte ved test. Det er ingen tegn på skjolder eller skader, som er forårsaket av fuktig luft.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet er totalrenovert i 2022, og det foreligger dokumentasjon i boligmappa.

Ikke hensiktsmessig med hulltaking.

Det er ikke påvist indikasjoner på fukt ved fuktsøk/kontroll på normalt utsatte steder.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2022 med glatte fronter og benkeplate i stein med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.

Det er integrert kombi stek- og dampovn, stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Frittstående kjøl/frysenskap.

Installert Quooker under benk med umiddelbart 100°C kokende, avkjølt og sprudlende vann - rett fra springen.

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

Årstall: 2022

Kilde: Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er integrert kjøkkenventilator i platetopp med avtrekk ut.

Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom er oppgradert i 2022.

Det er flislagt gulv. Vegger og himling med malte overflater.

Rommet inneholder innredning med servant, vegghengt speil og vegghengt toalett.

Avtreksvifte i vegg og luftespalte under dør.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige røropplegg består av kobber og plastrør (rør i rør) og det er besiktiget i rørfordelerskap, plassert i bod med lekkasjevannsrør og siklemikk montert på vaskerom.

Sanitærinstallasjonene fungerte normalt ved befarings. Vvs anlegget er ellers ikke kontrollert for feil eller mangler under befarings.

Tilstandsrapport

Det er på generelt grunnlag anbefalt at vvs røropplegg regelmessig ettersees / kontroll av rørlegger.

TG 1 Avløpsrør

Innvendig avløp er av plast.
Stakeluke i bod.

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med friskluftsventiler i vegg, samt minibalansert ventilasjon i stue i 1. etg. og på soverom 3 i underetasjen.

TG IU Oppvarming

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.
Det er montert luft-til-luft varmepumper fra 2022 plassert i stue (1. etg.) og i hall (underetasje). Ifølge eier er det utført service i 2024 på begge.
Det er termostatstyrte varmekabler på begge bad, garasje, hall og i gang. Etter endret planløsning ligger kabelsoner i gang delvis inn under tilstøtende soverom og bod.
Det er varmekabler i uteområde mellom garasje og vaskerom.
Varmekablene på vaskerom er defekte.

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

TG 1 Varmtvannstank

Høiax Titanium eco 250 varmtvannsbereder fra 2025, plassert på vaskerom.

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 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.

Hovedsikringsskap er plassert i bod.
Sikringer består av automatsikringer. Totalt 22 kurser og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 50A hovedsikring.

Et sikringsskap er plassert i soverom i underetasjen.
Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 5 kurser i henhold til kursfortegnelse.

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

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.
2002 Nyanlegg i 2002.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent

Tilstandsrapport

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det foreligger samsvarserklæringer fra nyanlegg, elbil lader og opplegg garasje i 2024, og div utbedringer av avvik i 2025.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, 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 sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

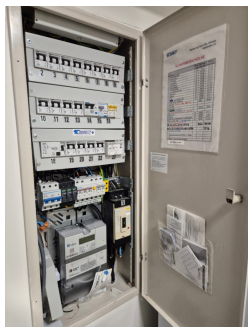
Ja Grunnet manglende dokumentasjon på hele elanlegget, og det foreligger ingen tilsynsrapport de siste 5 år, bør hele det elektriske anlegget kontrolleres med en NEK 405-2-3 rapport.

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

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.

Ifølge eier skal det utføres en utvidet elkontroll på el-anlegget i boligen. Dette blir utført etter befaring og derfor ikke med i denne rapporten.



Sikringsskap i bod.

Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er synlig fjell i hage og byggegrunn skal være av fjell og fyllingsmasser.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Synlig vorteplast/knastepast med topplist langs grunnmur. I 2022 ble det gravd ned til fundament, lagt nye fleksible drensledninger i plast og etablert drenering utenfor soverom 3 (tidligere udrenert område), samt montert utvendig grunnmursisolasjon med 50 mm XPS rundt soverom 3. Taknedløp er ført til oppstikk i drens-/takvannsledning og videre ut i terreng. Det er i tillegg etablert drenering på terrengsiden av ny, plass-støpt betongmur på oversiden av boligen.

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

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur oppført av lettklinkerblokker. Utvendig pusset og malt.

Boligen er fundamentert med betongplate / såle som skal være noe isolert og fuktsikret mot grunn, ref byggeår.

Det er ikke registrert avvik ved boligens synlige fundament.

TG 0 Terrengforhold

Boligen ligger i skrånende terreng på fjell, som gir naturlig høy fuktpåkjenning mot deler av grunnmuren. Det er svakt fall fra bygget, og sammen med dreneringen på terrengsiden av betongmuren vurderes dette som tilstrekkelig for bygningen.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Bygninger på eiendommen

Orangeri



Anvendelse

Drivhus/hagestue

Byggeår

2025

Kommentar

Eier

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Etter befaring ble det montert et drivhus/hagestue 17 m².

Oppført på støpt platting og i tillegg støpt et 8mm betongsjikt med mira betongmix / avretting på gulvet.

Sortlakkert kvalitetsdrivhus med 4 mm herdet glass i sideveggene og 10 mm polykarbonatplater i taket

Dobbeltdør og lufteluker i veggene.

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Underetasje	103	21		124			124
1. etasje	106			106	67		106
2. etasje	44			44		19	63
SUM	253	21			67	19	293
SUM BRA	274						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Hall m/trapp, soverom 1, vaskerom, bod 1, bod 2, trimrom, gang, bad, soverom 2, soverom 3	Garasje	
1. etasje	Gang m/trapp, toalettrom, walk-in closet, bad, soverom, stue, kjøkken		
2. etasje	Loftstue m/trapp, soverom		

Kommentar

Areal underetasje.
Hall m/trapp: 20,6 m²
Soverom 1: 7,7 m²
Vaskerom: 7,8 m²
Bod 1: 7,6 m²
Bod 2: 3,7 m²
Trimrom: 9,7 m²
Bad: 4,8 m²
Soverom 2: 13,8 m²
Soverom 3: 17,7 m²
Garasje: 21,3 m²

Areal 1. etg.
Gang m/trapp: 11 m²
Toalettrom: 2,2 m²
Walk-in closet: 3,5 m²
Bad: 6,5 m²
Soverom: 11,5 m²
Stue: 33 m²
Kjøkken/spisestue: 26 m²

Areal 2. etg.
Loftstue m/trapp: 26,9 m²
Soverom: 16,3 m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Det er fremvist ombyggingstegninger datert 2022. Disse er ikke fulgt, da planlagte oppgraderinger ikke er gjennomført. Vurderingen er derfor gjort mot godkjente tegninger fra byggeår, samt garasjetegninger datert 2023.

Underetasje

Endret planløsning i gang og soverom. Adkomst til bod og trimrom er lagt via vaskerom i stedet for via gang.

1. etasje

I hovedsak i tråd med tegningene, med unntak av endret plassering av terrassedør fra soverom og oppført sydvendt terrasse.

2. etasje

Skillevegg er fjernet og loftstuen er utvidet.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Pusset opp store deler av bolig og montering av væpumper i 2022.

Solcelleanlegg i 2023.

Oppføring av garasje i 2025.

Div utbedringer av el, montere varmtvannsbereder, utbedringer på rørskap, nytt gulv vaskerom og ny ytterdør i 2025.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Orangeri

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		17		17	
SUM		17			
SUM BRA	17				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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	150	124
Orangeri	0	17

Kommentar

Enebolig

I underetasjen er to boder regnet som s-rom. Treningsrom som opprinnelig er disponibelt rom (s-rom) er valgt å ta med som p-rom grunnet bruken av rommet.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.9.2025	Olav Rudland Kvilhaug	Takstingeniør
	Ellen Kristine Steinsholt	Kunde
	Per Kristian Tømmerås	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	111	139		0	548.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Asnesveien 22

Hjemmelshaver

Steinsholt Ellen Kristine, Tømmerås Per Kristian

Siste hjemmelsovergang

År

2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.09.2025		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	06.06.2002	Det foreligger midlertidig brukstillatelse på eiendommen datert 06.06.2002.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	28.02.2025	Det foreligger ferdigattest på tilbygget garasje datert 28.02.2025.	Gjennomgått		Nei
Tegninger garasje	22.08.2023		Gjennomgått		Nei
Tegninger bolig	11.04.2001		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.09.2025	
2	12.09.2025	
3	12.09.2025	
4	12.09.2025	
5	12.09.2025	

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 dampsperran 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/RN1743>

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