

Tilstandsrapport

 Kjedehus

 Skovlyveien 6, 3160 STOKKE

 SANDEFJORD kommune

 gnr. 423, bnr. 70

Sum areal alle bygg: BRA: 125 m² BRA-i: 107 m²



Befaringsdato: 14.03.2025

Rapportdato: 17.03.2025

Oppdragsnr.: 21248-1526

Referansenummer: OB2036

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 rapportdato, 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 | Hverdags | 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 byggregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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 bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- 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 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.

! 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

Kjedet bolig over to plan, oppført i 1982, med tilhørende parkeringsplass i felles rekke, trolig oppført samtidig med boligen.

Boligen har gjennomgått flere oppgraderinger, blant annet ny takteking i 2016, nytt laminatgulv og oppgradert kjøkken i 2018, fire nye vinduer og to terrassedører i 2019 samt ny peisovn i 2021.

Det bør spesielt nevnes noen forhold som forventet levetid er medgått på vaskerommet i 1. etg. og bad i underetasje som er fra før 1997 og får da TG:3 og blir ikke nærmere undersøkt. Eier opplyser om lyder fra mus på loftet vinteren 2024/25, men ved inspeksjon ble det observert små mengder avføring som kan stamme fra rotter. Det er også registrert enkelte maur i underetasjen høsten 2024 som er behandlet med gift, og det er ikke sett maur etter dette. Videre oppfølging anbefales.

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

Kjedehus - Byggeår: 1982

UTVENDIG [Gå til side](#)

Taket er tekket med asfalttakshingel fra 2016 på egeninnsats som er lagt over eldre tekke. Taktekingen var snødekket ved befaring og derfor ikke videre inspisert.

Takrenner og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra 2016. Nedløpsrør fra byggeår.

Yttervegger består av tre / bindingsverk, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med stående tømmermannskledning.

Taktypen består av saltak. Takkonstruksjonen består av w-takstoler. Undertak av bærende og avstivende rupanel.

Adkomst via innvendig luke med nedfellbar stige.

Loftet er isolert med totalt ca. 25 cm mineralull og det er lufting gjennom gesimser.

Malte trevinduer med 3-lags isolerglass fra byggeår.

Boligen har fire malte trevinduer med utvendig aluminiumsbeslag og 2-lags soldempende isolerglass fra 2019.

Malt ytterdør av tre fra byggeår som er B15 brannklassifisert.

Malte terrassedører i tre med 2-lags isolerglass fra 2018.

Overbygget balkong på 5 m² med utgang fra kjøkken. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre.

Liggende malt rekkverk på 91 cm.

Terrasse til inngangsparti på 9 m². Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre fra 2020.

Stående rekkverk på 81 cm.

Terrasse på 21 m² med utgang fra soverom. Terrassebord og bjelker trykkimpregnert tre fundamentert på løsmasser fra 2012/13. Stående malt rekkverk på 103 cm. Utvendige trapper i trykkimpregnerte materialer.

INNVENDIG [Gå til side](#)

Gulver har laminat og belegg.

Vegger har malt tapet og malte panelplater.

Tak har malte plater og malt mdf panel.

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

Gulv mot grunn av betong.

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

Det er montert peisovn i stue fra 2021, glassplate på gulv i front.

Elementpipe fra byggeår med pusslag. Sotluke i walk-in closet.

Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak fra 2016.

Gulv i underetasje av betong, tekket med laminat.

Vegger av lecablokker med innforede vegger med plater.

Hulltaking er foretatt i walk-in closet og det er påvist avvik i konstruksjonen. Det ble målt vektprosent på 17,2 % i bunnsvill.

Det er innvendig malt/behandlet tretrapp mellom etasjene.

Det er montert rekkverk.

Innvendige dører er malte glatte og med påførte profiler.

VÅTROM [Gå til side](#)

Vaskerom/toalettrom i 1. etg. fra byggeår. Overflater malt og innredning er oppgradert på 2000-tallet.

Det er malt strietapet på vegg og malte plater i tak.

Vinylgulv med oppkant mot vegg. Tilnærmet flatt gulv.

Det er innredning med servant, speil, gulvmontert toalett, opplegg vaskemaskin og tørketrommel.

Lufteventil i tak. Mangler tilluftspalte ved dør.

Våtrom som er fra før 1997 får automatisk TG:3.

Hulltaking er foretatt fra bod uten å påvise unormale forhold.

Bad i underetasjen fra byggeår. Vegger og tak ble spraklet/malt med våtromsmaling i 2017, samt nytt toalett og innredning samme år.

Det ble montert våtromsplater i våtsone av tidligere eier etter fuktskade.

Det er malte plater på vegg. Våtromsplater på vegg våtsone til dusj. Taket har malte plater.

Vinylgulv med elektriske varmekabler og oppkant mot vegg. Bra fall til sluk.

Det er innredning med servant, speilskap, gulvmontert toalett og dusjkabinett.

Lufteventil i tak. Mangler tilluftspalte ved dør.

Våtrom som er fra før 1997 får automatisk TG:3.

Hulltaking er foretatt fra bod uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning som ble fornyet i 2018 med glatte og profilerte fronter, benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.

Overskap fra 2006.

Flislagt mellom benk og overskap.

Det er integrert komfyr og platetopp. Frittstående kjølfryseskap og opplegg for oppvaskmaskin.

Beskrivelse av eiendommen

Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut over tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør er av kobber fra byggeår.

Stoppekran plassert i bod i underetasjen.

Innvendig avløp er av plast fra byggeår.

Stakeluke i bod i underetasjen.

Boligen har naturlig ventilasjon med friskluftsentilener i vegg.

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Luft til luft varmepumpe i trappeåpning fra 2019.

Trinnstyrte varmekabler i samtlige rom i underetasjen utenom walk-in closet og bod.

Peisovn i stue.

Ifølge eier har det vært utført service to ganger. Sist utført i November 2023.

Varmtvannsbereder på 198 liter fra 2010, plassert i bod i underetasjen.

Sikringsskap er plassert i bod i 1. etg.

Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 11 kurser og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 63A hovedsikring.

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.

Drenering fra byggeår antas å være utført i henhold til praksis på oppføringstidspunktet med vorteplast mot grunnmur og drenerør av plast.

Taknedløp er ført til oppstikkende drenerør og ut til bakken.

Grunnmur oppført av betong. Utvendig pusset og malt. Vegger i underetasje er innkledde.

Boligen er fundamentert med betongplate / såle.

Boligen ligger i skrått terreng, dette fører til naturlig stor fuktbelastning mot deler av grunnmur.

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Kjedehus

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

Plasseringer av rom stemmer, men vegger mellom trapperom, kjøkken og stue er fjernet og det er i dag åpen løsning.

Bod

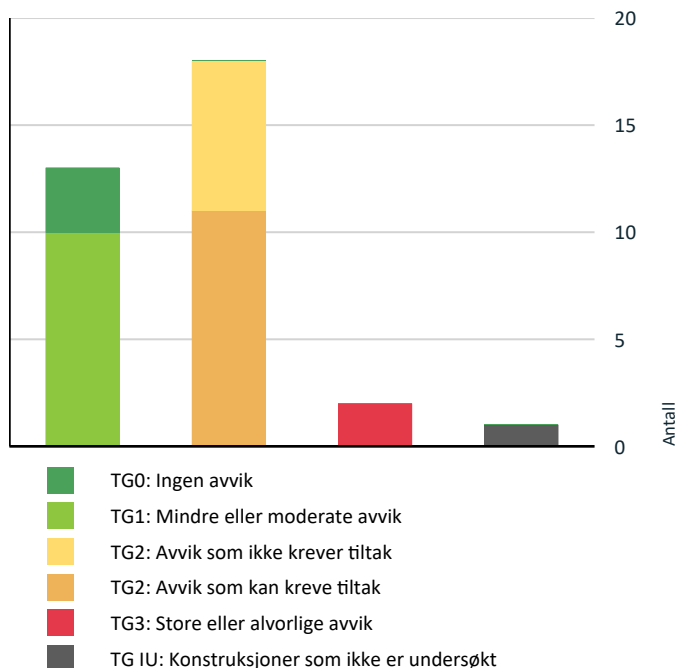
- Det foreligger ikke tegninger

Garasjeplass i felles rekke.

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

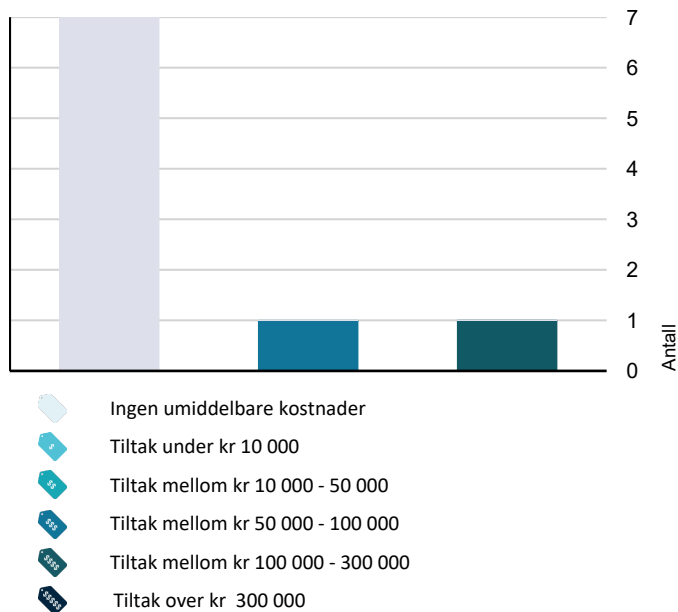
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Eier har eid boligen i 14 år. 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.

Kjedehus

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom/wc > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Sammendrag av boligens tilstand

- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

KJEDEHUS

Byggeår

1982

Kommentar

Kilde: Eiendomsverdi

Anvendelse

Kjedehus

UTVENDIG

TE 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med asfalttakshingel fra 2016 på egeninnsats som er lagt over eldre tekke. Taktekkingen var snødekket ved befaring og derfor ikke videre inspisert.

Vurderingen er basert på alder på taktekkingen.

Siden taket var snødekket på befaringen, 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 vær- og sikkerhetsforhold.

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

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

Årstall: 2016

Kilde: Eier



Snødekket tak.

TE 2 Nedløp og beslag

Takrenner og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra 2016. Nedløpsrør fra byggeår. Renner er ikke funksjonsprøvd. Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på nedløpsrør.

Det er synlig utettheter i skjøter på takrenner.

Det er målt noe høye fuktverdier fra loft rundt pipehatt.

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør tettes i takrenneskjøter for å unngå drypping ved regnvær/snøsmelting.

Det må gjøres nærmere undersøkelser rundt pipehatt og utbedre utettheter.

Tilstandsrapport



Utett takrenneskjøt.

📍 TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger består av tre / bindingsverk, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med stående tømmermannskledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er påvist noe påbegynnende råte i bunn av enkelte kledningsbord og i overkant av vindu.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Råteskadet kledning må skiftes ut.

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak med lufting, men ved evt. bytting av kledning i fremtiden anbefales etablering av luftesjikt.

Konsekvens ved manglende vedlikehold og oppgradering vil medføre fukt i underliggende/bakenforliggende konstruksjon.



Påbegynt råte over vindu.



Råte i bunn av kledningsbord.

📍 TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Taktypen består av saltak. Takkonstruksjonen består av w-takstoler.

Undertak av bærende og avstivende rupanel.

Adkomst via innvendig luke med nedfellbar stige.

Loftet er isolert med totalt ca. 25 cm mineralull og det er lufting gjennom gesimser.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Målt noe høye fuktverdier rundt pipe.

Det er noe kondens i undertaket.

Loftluken er ikke helt tett, noe som kan føre til varmetap og kondensproblemer.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det må gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare eventuelle brudd på dampsperran og utettheter rundt pipehatten.

Det anbefales å montere en ny, tettere loftluke med pakninger for å redusere varmetap og forhindre kondensproblemer.

Tilstandsrapport



Målt noe høye fuktverdier ved pipe.

! TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 3-lags isolerglass fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på vinduer fra byggeår.

TG 2 gis på bakgrunn av en helhetsvurdering med generell slitasjegrad 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:

Tidspunkt for utskiftning av vinduer fra byggeår nærmer seg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 1 Vinduer - 2

Boligen har fire malte trevinduer med utvendig aluminiumsbeslag og 2-lags soldempende isolerglass fra 2019.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

! TG 1 Dører - 2

Malte terrassedører i tre med 2-lags isolerglass fra 2018.

Årstall: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt

! TG 2 Dører

Malt ytterdør av tre fra byggeår som er B15 brannklassifisert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på ytterdør.

TG 2 gis på bakgrunn av en helhetsvurdering med generell slitasjegrad på ytterdør som er av eldre dato med slitte tettelister og noe slitt 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 utskiftning av ytterdør nærmer seg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Slitt terskel og pakningslister.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygget balkong på 5 m² med utgang fra kjøkken. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre. Liggende malt rekkverk på 91 cm.

Terrasse til inngangsparti på 9 m². Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre fra 2020. Stående rekkverk på 81 cm.

Terrasse på 21 m² med utgang fra soverom. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre fundamentert på løsmasser fra 2012/13. Stående malt rekkverk på 103 cm.

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.

Rekkverk på 81 cm og 91 cm er under dagens krav på 100 cm.

Rekkverk mot gårdsplass har skjevheter.

Balkong har noe slitte overflater.

Det er 4,5 cm mellom liggende rekkverk. Avstand mellom liggende rekkverksbord skal være maksimalt 2 cm etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Balkong har behov for vedlikehold.

Skjevt rekkverk mot gårdsplass bør rettes, evt. fjernes.

TG 1 Utvendige trapper

Utvendige trapper i trykkimpregnerte materialer.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Gulver har laminat og belegg.
Vegger har malt tapet og malte panelplater.
Tak har malte plater og malt mdf panel.

Laminat i 1. etg. fra 2018. Overflater malt etter behov. Det mangler noen gulv- og taklister, men ikke store avvik er påvist. Mindre overflateavvik ansees som normalt ved vanlig bruk.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Retningavvik er kontrollert. Det er generelt mindre retningsavvik/lokale svanker i gulvene i 1 etg. som er innefor +/- 12 mm - normalt iht. alder.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Følgende retningsavvik ble registrert:

17 mm gjennom hele, og 19 mm innenfor 2 m i soverom 2.

17 mm gjennom hele, og 15 mm innenfor 2m i soverom 3.

20 mm gjennom hele, og 17 mm innenfor 2m i trappegang.

Forholdene må sees i sammenheng med alder. Dette er ikke å betrakte som et vesentlig konstruksjonsmessig negativt avvik.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Eiendommen ligger i et område merket gult på områdekart for radonforekomst. Fargen gul sier moderat til lav forekomst av radon.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Det er montert peisovn i stue fra 2021, glassplate på gulv i front.
Elementpipe fra byggeår med pusslag. Sotluke i walk-in closet.
Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak fra 2016.
Ingen avvik registrert av feier ved tilsyn den 24.05.2024.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulv i underetasje av betong, tekket med laminat.

Vegger av lecablokker med innforede vegger med plater.

Hulltaking er foretatt i walk-in closet og det er påvist avvik i konstruksjonen. Det ble målt vektprosent på 17,2 % 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.

Tilstandsrapport

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.

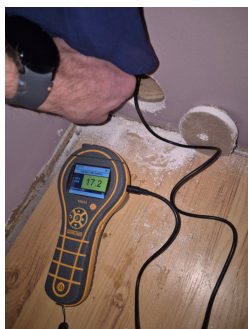
Det er registrert dampsperre i konstruksjonen, men hovedregelen er at dampsperre skal benyttes når mindre enn 50% av veggen er under terreng. Det vurderes derfor at bruk av dampsperre i dette tilfelle er feil utførelse.

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.

Det bør foretas en oppgradering av utvendig fuktsikring av grunnmur og drenering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Innvendige trapper

Det er innvendig malt/behandlet tretrapp mellom etasjene.
Det er montert rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Rekkverk på 88 cm er under kravet på 90 cm.

Åpninger i trinn på 13 cm er under dagens krav på 10 cm.

Trinn er noe slitte.

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører er malte glatte og med påførte profiler.
Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Enkelte dører i underetasjen mangler lister og har noe brukslitasje. Dør til hovedsoverom går i 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.

Dører som mangler lister bør listes og males. Dør som går i terskel bør justeres for og unngå unødvendig slitasje.



VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM/WC

TG 3 Generell

Vaskerom/toalettrom i 1. etg. fra byggeår. Overflater malt og innredning er oppgradert på 2000-tallet.

Det er malt strietapet på vegg og malte plater i tak.

Vinylgulv med oppkant mot vegg. Tilnærmet flatt gulv.

Det er innredning med servant, speil, gulvmontert toalett, opplegg vaskemaskin og tørketrommel.

Lufteventil i tak. Mangler tilluftspalte ved dør.

Våtrom som er fra før 1997 får automatisk TG:3.

Vurdering av avvik:

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

Det må forventes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for å sikre at rommet tåler normal bruk i henhold til dagens krav for en tett våtsone. En samlet tilstandsgrad (TG) 3 er satt for rommet på grunn av alder og manglende tetthet i våtsonen. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, i henhold til kravene i standarden.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Rom fungerer med dagens avvik frem til renovering, men det krever forsiktig/varsom bruk.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



1. ETASJE > VASKEROM/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt fra bod uten å påvise unormale forhold.



Målt vektprosent under 6% som er tørt tre.

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Bad i underetasjen fra byggeår. Vegger og tak ble spraklet/malt med våtromsmaling i 2017, samt nytt toalett og innredning samme år. Det ble montert våtromsplater i våtsone av tidligere eier etter fuktskade.

Det er malte plater på vegg. Våtromsplater på vegg våtsone til dusj. Taket har malte plater.

Vinylgulv med elektriske varmekabler og oppkant mot vegg. Bra fall til sluk.

Det er innredning med servant, speilskap, gulvmontert toalett og dusjkabinett.

Lufteventil i tak. Mangler tilluftspalte ved dør.

Våtrom som er fra før 1997 får automatisk TG:3.

Vurdering av avvik:

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

Det må forventes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for å sikre at rommet tåler normal bruk i henhold til dagens krav for en tett våtsone. En samlet tilstandsgrad (TG) 3 er satt for rommet på grunn av alder og manglende tetthet i våtsonen. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, i henhold til kravene i standarden.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Rom fungerer med dagens avvik frem til renovering, men det krever forsiktig/varsom bruk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra bod uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



Målt vektprosent under 6% som er tørt tre.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TEG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning som ble fornyet i 2018 med glatte og profilerte fronter, benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Overskap fra 2006.

Flislagt mellom benk og overskap.

Det er integrert komfyr og platetopp. Frittstående kjøl/fryseskap og opplegg for oppvaskmaskin.

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Det ble montert en ny kurs til kjøkkenet i 2018 uten at komfyrvakt ble installert, noe som er et avvik fra gjeldende forskrifter.

Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.

Det anbefales å montere komfyrvakt for økt brannsikkerhet.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TEG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut over tak.

Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TEG 2 Vannledninger

Vannrør er av kobber fra byggeår.

Stoppekran plassert i bod i underetasjen.

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

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEG 2 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Innvendig avløp er av plast fra byggeår.
Stakeluke i bod i underetasjen.

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med friskluftsventiler i vegg.

Oppvarming

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Luft til luft varmepumpe i trappeåpning fra 2019.

Trinnstyrte varmekabler i samtlige rom i underetasjen utenom walk-in closet og bod.

Peisovn i stue.

Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.

Varmepumper må påregnes regelmessig service, 2 hvert år og inne del må støvsuges regelmessig.

Ifølge eier har det vært utført service to ganger. Sist utført i November 2023.

Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 198 liter fra 2010, plassert i bod i underetasjen.

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: 2010

Kilde: Produksjonsår på produkt

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 bygnings sakkyndig 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.

Sikringsskap er plassert i bod i 1. etg.

Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 11 kurser og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 63A hovedsikring.

- 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

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra

Tilstandsrapport

inntakssikring og videre.

1982 Fra byggeår.

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er kun fremvist samsvarserklæring på arbeider med ny innmat i sikringsskap i 2016.

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, brannpilløp 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 Ny innmat og overspenningsvern i sikringsskapet i 2016, ellers er det meste av anlegget i boligen er fra byggeår. Basert på alder på anlegg/installasjoner, manglende komfyrvakt og manglende tilsyn/dokumentasjon på tilsyn 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.

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.



Tilstandsrapport

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygnings sakkyndig 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 byggegrunn av fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeår antas å være utført i henhold til praksis på oppføringstidspunktet med vorteplast mot grunnmur og drenerør av plast. Taknedløp er ført til oppstikkende drenerør og ut til bakken.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

Normal tid før utskifting av drens system med drensledninger er 20 - 60 år.
Normal tid før vedlikehold av drens system med drensledninger er 1 - 5 år.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Halvparten av dreneringens normale brukstid ansees være overskredet.

Konsekvens er at bygningsdelen har begrenset gjenværende levetid.

Dreneringen har begrenset funksjon og det er påvist noe høye fuktverdier i underetasje.

Om fukt skal fjernes må drenering legges om. Mindre konsekvens med dagens bruk.

Tilstandsrapport



Vorteplast under terreng.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur oppført av betong. Utvendig pusset og malt. Vegger i underetasje er innkledd.
Boligen er fundamentert med betongplate / såle.
Det er ikke registrert avvik ved boligens synlige fundament.

TG 2 Terrengforhold

Boligen ligger i skrått terreng, dette fører til naturlig stor fuktbelastning mot deler av grunnmur.

Vurdering av avvik:

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

Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er tilfredsstillende hellningsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det anbefales arrondere terreng rundt bygning slik at det etableres fall fra bygget eller alternative tiltak. Ideelt bør det være fall på 1:50 på 3 meter ut fra bygning.



Svakt hellende terreng

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- 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

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Bod

Byggeår

2020

Kommentar

Eier

Standard

Boden er kun oppmålt og er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Frittstående utebod på 4 m².

Vegger av tynne lafteplank.

Saltakkonstruksjon med undertak av rupanel som er tekket med asfaltshingel.

Malt panelt tredør.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Garasje plass i felles rekke.



Anvendelse

Garasje plass i felles rekke.

Byggeår

1982

Kommentar

Ca. årstall ifølge eier.

Standard

Garasjen er kun oppmålt og er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Garasje plass på 14 m² (2,46 x 5,64) i felles rekke.

Garasjen er oppført i trekonstruksjon med jordgulv og utvendig bordkledning.
Tak med saltakkonstruksjon og W-takstoler av tre, tekket med asfaltshingel.
Takrenner, nedløp og beslag er av plastbelagt stål.
Garasjen har en malt vippeport av tre.

Standard er enkel, og bygget viser tegn til aldring og slitasje.

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 garasje plass 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 boden
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, skjeheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige oppdager 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 bygningsakkyndige 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

Kjedehus

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	56			56	14
Underetasje	51			51	21
SUM	107				35
SUM BRA	107				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré/gang, Stue/kjøkken, Vaskerom/wc		
Underetasje	Gang, Bod, Bad, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bod 2		

Kommentar

Areal 1. etg.
Entré: 1,8 m²
Bod: 3,3 m²
Stue/kjøkken: 46 m²
Vaskerom/wc: 2,5 m²

Areal underetasje.
Trappegang: 8,3 m²
Bod: 4,3 m²
Bad: 4,6 m²
Soverom 1: 8,9 m²
Soverom 2: 7,4 m²
Soverom 3: 9,7 m²
Walk-in closet: 4,9 m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Plasseringer av rom stemmer, men vegger mellom trapperom, kjøkken og stue er fjernet og det er i dag åpen løsning.

Brannceller

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

Ja Nei

Kommentar: Det er synlige avvik på brannskille mot naboer i loftetasjen.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Service på varmepumpe i 2023.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Bod

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		4		4	
SUM		4			
SUM BRA	4				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

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:

Garasjeplass i felles rekke.

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		14		14	
SUM		14			
SUM BRA	14				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

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)
Kjedehus	99	8
Bod	0	4
Garasjeplass i felles rekke.	0	14

Kommentar

Kjedehus

Bod innenfor entré er regnet som s-rom.

Bod med tilgang fra trappegang i underetasje er regnet som s-rom.

Walk-in closet innenfor soverom i underetasjen er regnet som p-rom grunnet bruken av rommet.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.3.2025	Olav Rudland Kvilhaug	Takstingeniør
	Mathias Thuve Seljeseth	Kunde
	Renate Hodt Abell	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	423	70		0	297.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Skovlyveien 6

Hjemmelshaver

Seljeseth Mathias Thuve, Abell Renate Hodt

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 550 000	2011

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.03.2025		Gjennomgått		Nei
Megleropplysninger	13.03.2025	Innhentet kommunal info.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegninger datert Januar 1980.	Gjennomgått		Nei
Eieropplysninger	14.03.2025	Eier tilstede og gitt info.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Det finnes ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunens arkiv.	Finnes ikke		Nei
Eiendomsverdi.no	13.03.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	17.03.2025	
2	17.03.2025	

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 fra 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 dampsperreren 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 insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulike definisjoner av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på 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/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/OB2036>

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