

Tilstandsrapport



Enebolig



Spannavegen 667, 5546 RØYKSUND



KARMØY kommune



gnr. 118, bnr. 69

Sum areal alle bygg: BRA: 298 m² BRA-i: 227 m²



Befaringsdato: 10.06.2025

Rapportdato: 12.06.2025

Oppdragsnr.: 22507-20034

Referansenummer: LU5396

Foretak: 3 TAKST AS

Takstingeniør: Lars Milje

Vår ref: Lars Milje



3 TAKST
MILJE, OLSEN OG STOKKE

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

3 Takst

I 3 Takst AS er vi 3 eiere med lang erfaring fra byggebransjen. Når du velger en takstmann med byggfaglig bakgrunn gjør du ett trygt valg for din eiendom. Vi er medlem av Byggmestrenes takseringsforbund og er sertifisert innen tilstandsanalyse, skadetakst, verdi/lånetakst og reklamasjonstakst. Vi tilbyr også tjenester som uavhengig kontroll på våtrom og trykktesting av bolig.



Rapportansvarlig

Lars Milje

Uavhengig Takstingeniør

lars.milje@3takst.no

957 79 636

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 fuktøk.

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.

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, annek, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Enebolig oppført med kjeller, hovedetasje og loft.
Boligen fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det gjøres allikevel oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer.
Det gis tilstandsgrader ihht standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønnsmessige vurderinger. Bruken av boliger i dag sammenlignet med tidligere bruk er drastisk endret med tanke på innvendig fuktproduksjon (økt bruk av våtrom osv) noe som stiller strengere krav til god ventilering/utlufting for å hindre skader som følge av dette. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1979

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med betongstein. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser ved taksteinen som kan ha negativ innvirkning på bygningen.

Takrenner og nedløp av plast, der overflatevann ledes bort fra konstruksjonen med drenerør.

Pipe på hovedhus er tekket med beslag.

Yttervegger i bindingsverk med utvendige flater av malt liggende og stående trepanel. Kledningen ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder.

Saltak med taksperrer i trevirke.

Mesteparten av takkonstruksjonen er gjenbygget og er derfor ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Takkonstruksjon over soverom mot vest i hoved etasje er tilgjengelig og ble kontrollert på kaldloft og fra bakkeplan. Det ble ikke registrert synlige svai/svanker i konstruksjonen, ved visuell besiktigelse. Ved innvendig inspeksjon fra kaldloft ble det heller ikke registrert noen forhøyede fuktverdier eller andre indikasjoner på svekkelser ved konstruksjonen.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass som er byttet de siste 15 årene. De store vinduene i stue og vindu på kjøkken har 3-lags glass. Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning, skader eller punkterte vindusglass som har negativ innvirkning på funksjonen.

De fleste vinduene i boligen er byttet men det er noen få malte trevinduer fra byggeår

Boligen har hovedytterdør i teak og enkle kjellerdører i malt trevirke. Malt skyvedør i hagestue og balkongdør i aluminium på terrasse mellom uterom.

Boligen har terrasse over garasje i betong med dekke av trevirke. Det er også en luftbalkong utenfor soverom i hovedetasje i trevirke

Utvendige trapper i trevirke på sørsiden av av garasje. Trappene ble bygget nye når drenering ved garasje ble oppgradert i 2017.

Trapper i betong på nordsiden av bolig

Det er bygget et takoverbygg ved kjellerhals.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Det registreres noe slitasje på overflater som følge av alder. Utover dette har boligen for det meste normal bruksslitasje på overflatene.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert.

På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Boligen har etasjeskille i trevirke og gulv mot grunn i betong. Etasjeskille er fra opprinnelig byggeår slik at et retningsavvik utover dagens standard ansees som normalt.

Det er målt 13mm høydeforskjell over hele rommet i stue.

Det er ifølge hjemmelshaver montert eswa varmemefolie i stue, kjøkken og gang i hoved etasje. Varmekabler i kjellerstue, gang og kontor/bibliotek i kjeller.

Det er montert vedovn i stue og peis med innsats i kjellerstue og hagestue.

Det er elementpipe i bolig og hagestue.

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamera kontrollert ved besiktigelsen.

Rom under terreng har delvis utforede vegger av tre mot grunnmur. Dette er risikokonstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Det er foretatt hulltaking i vegg mot vest i bod med fuktverdi på 26% i konstruksjon, som er noe forhøyet.

Boligen har trapp og rekkverk med spiler i trevirke.

Boligen har en kombinasjon med innerdører av slette finerdører og malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Badet har fliser på gulv og fliser på vegg.

Badet har dusjdører, frittstående toalett og innredning med heldekkende servant

Byggeforskrifter fra 1997-2010

Det foreligger ingen dokumentasjon med tanke på oppbygning av tettesjikt (Produktspesifikasjoner, billedokumentasjon osv.) Normal levetid/brukstid på et våtrom er ca. 25-30 år før det bør oppgraderes/renoveres. Dette som følge av normal slitasje på alle bygningsdeler, også de som ikke er synlige. Våtrom er kontrollert etter gjeldende regelverk på oppførings tidspunktet.

Det er fliser på vegg og malte plater i tak. Overflatene ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkelt funksjonstest av overflatene.

Badet har fliser på gulv og det ble utført en enkelt test av overflatene.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membran vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid. Det er montert dusjdører, frittstående toalett og innredning med heldekkende servant

Avtrekk fra elektrisk styrt vifte

Det er foretatt hulltaking i vegg mellom soverom og bad, med fuktverdi på 7,9% som anses som normalt/tørt.

Hulltaking er gjort som en stikkprøve og er ikke en garanti for at det ikke er fukt andre steder

Beskrivelse av eiendommen

Vaskerom

Vaskerommet har fliser på gulv og panel på vegg og tak
Det er opplegg for vaskemaskin og utslagsvask.
Byggeforskrifter fra før 1997.
Det foreligger ingen dokumentasjon med tanke på oppbygning av tettesjikt (Produktspesifikasjoner, bildedokumentasjon osv.) Norma leve/brukstid på et våtrom er ca. 25-30 år før det bør oppgraderes/renoveres. Dette som følge av normal slitasje på alle bygningsdeler, også de som ikke er synlige. Våtrom er kontrollert etter gjeldende regelverk på oppførings tidspunktet.
Det er foretatt hulltaking i vegg mellom gang og vaskerom, med fuktverdi på 12% som anses som normalt/tørt.
Hulltaking er gjort som en stikkprøve og er ikke en garanti for at det ikke er fukt andre steder

Bad

Badet har belegg på gulv og våtromstapet på vegg
Det er servant, frittstående toalett og badekar.
Byggeforskrifter fra 1997-2010
Det foreligger ingen dokumentasjon med tanke på oppbygning av tettesjikt (Produktspesifikasjoner, bildedokumentasjon osv.) Norma leve/brukstid på et våtrom er ca. 25-30 år før det bør oppgraderes/renoveres. Dette som følge av normal slitasje på alle bygningsdeler, også de som ikke er synlige. Våtrom er kontrollert etter gjeldende regelverk på oppførings tidspunktet.
Overflatene på vegg har våtromstapet
Badet har belegg på gulv. Det er målt ca. 10mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.
Vinylbeleg på gulv fungerer som tettesjikt ved gulvet. Det gjøres oppmerksom på at vinyl er en bygningsdel som har en naturlig bruksslitasje over tid med en forventet levetid, da den ikke er tildekket med fliser. Vinylbelegget fremstår forøvrig i normalt god stand, ved visuell besiktigelse.
Det er montert frittstående toalett, enkel servant og badekar
Badet har naturlig ventilasjon fra ventil i tak
Det er foretatt hulltaking i vegg mellom soverom og bad, med fuktverdi på 8,7% som anses som normalt/tørt.
Hulltaking er gjort som en stikkprøve og er ikke en garanti for at det ikke er fukt andre steder

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med glatte kjøkkenfronter og benkeplate i laminat med nedfelt stålvask. Det er frittstående kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Ventilator ble visuelt undersøkt og funksjonstestet med tilfredsstillende avtrekk

SPESIALROM

Eget toalettrom med frittstående toalett og servant. Belegg på gulv og tapet på vegg

TEKNISKE INSTALLASJONER

Det er kobberrør som røropplegg i boligen
Hoved stoppekran er plassert i vaskerom.
Vannrør er ikke kontrollert eller tilstands vurdert utover det som er synlig.
Boligen har naturlig ventilasjon ved ventiler i vinduer og vegg.

Luft til luft varmepumpe montert på kontor/bibliotek i kjeller og stue

Varmepumpe i kjeller med produksjonsår 2021, Ukjent produksjonsår på varmepumpe i stue.
Varmtvannstank på ca 300 liter plassert i vaskekjeller
Sikringsskap med automatsikringer plassert i entrè
Røykvarsler i hver etasje og brannslukker fra 2017

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn av fjell ifølge hjemmelshaver. På befaringsdagen ble det ikke registrert grove tegn til setninger utover det som må forventes av alder/byggeskikk. På bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile. Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. Det er en begrensning at selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Utvendig fuksikring/drenering er i fra byggeår.
Drenering og fuksikring ved garasje ble utbedret i 2017 i følge hjemmelshaver
Boligen har grunnmur i betong. Det er svært begrensede muligheter å vurdere grunnmur da den er delvis nedgravd og at den er belagt med stein på utsiden. Grunnmur har utført innervegger i trevirke.
Forstøtningsmurer i betong
Tomten skråner fra vest mot øst. Terrenget har stedvis fall inn mot boligen. Dette kan medføre en økt slitasje på utvendig drenering som kan resultere med fuktgjennomtrengning i grunnmur.
Utvendige vann og avløpsledninger er ikke kontrollert eller tilstands vurdert da disse ligger under bakkenivå.
Tilstands grad vurderes etter alder
Septikktank i glassfiber med overløp til sjø

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

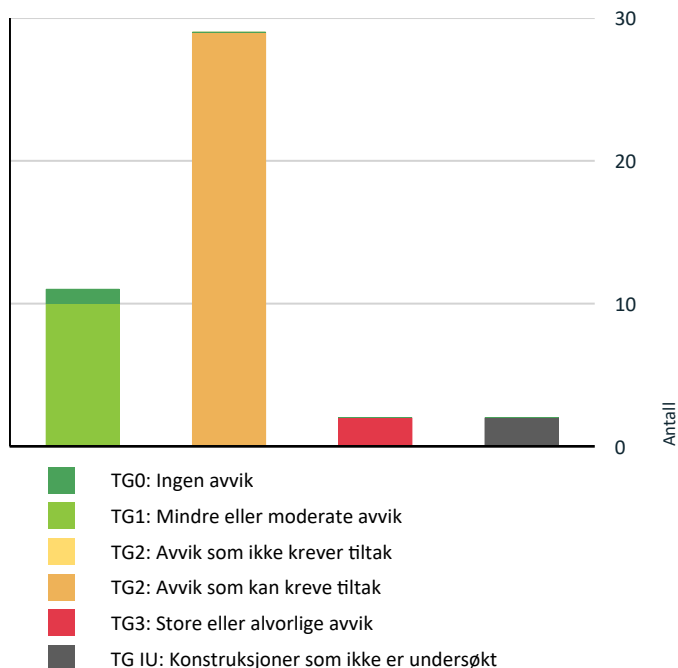
Enebolig

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

Planløsning stemmer ikke med godkjente byggemeldte tegninger.
Det foreligger ikke dokumentasjon/godkjente byggemeldte tegninger på rom under terrasse/ hagestue
Det foreligger ikke dokumentasjon/godkjente byggemeldte tegninger på innredning av loft.

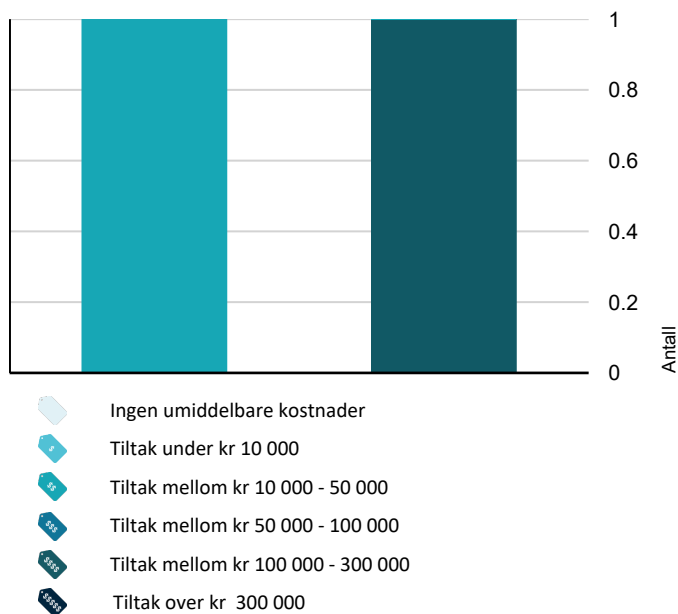
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Forstøtningsmur	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
!	Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
!	Våtrom > Loft > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > Loft > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1979

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1980	Nybygg garasje
1996	Tilbygg hagestue/vinterhage og innglasset terrasse/balkong
1999	Modernisering av bad på loft
2002	Modernisering av bad i hovedetasje

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekkt med betongstein. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser ved taksteinen som kan ha negativ innvirkning på bygningen.

Vurdering av avvik:

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

Normal leve/brukstid på 3mm hunton sutak er ca. 30-40 år
Normal leve/brukstid på betong takstein er 30-60 år

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plast, der overflatevann ledes bort fra konstruksjonen med drensør.
Pipe på hovedhus er tekkt med beslag.

Vurdering av avvik:

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

Normal leve/brukstid på takrenne i plast er ca. 25-30 år.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

! TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i bindingsverk med utvendige flater av malt liggende og stående trepanel. Kledningen ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Lokal utbedring må utføres.
- Musesperre må etableres.
- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.



Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Tilstandsrapport



Bordkledning går stedvis helt ned i terreng. Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning.



Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.



Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener.

! TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak med taksperrer i trevirke.

Mesteparten av takkonstruksjonen er gjenbygget og er derfor ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Takkonstruksjon over soverom mot vest i hoved etasje er tilgjengelig og ble kontrollert på kaldloft og fra bakkeplan. Det ble ikke registrert synlige svai/svanker i konstruksjonen, ved visuell besiktigelse. Ved innvendig inspeksjon fra kaldloft ble det heller ikke registrert noen forhøyede fuktverdier eller andre indikasjoner på svekkelser ved konstruksjonen.

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.

! TG 3 Vinduer - 2

De fleste vinduene i boligen er byttet men det er noen få malte trevinduer fra byggeår

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.



Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.



Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Glippe mellom utvendig listverk og vindu. Vannbrett har fall mot vindu.

! TG 1 Vinduer

Tilstandsrapport

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass som er byttet de siste 15 årene. De store vinduene i stue og vindu på kjøkken har 3-lags glass. Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning, skader eller punkterte vindusglass som har negativ innvirkning på funksjonen.

Årstall: 2010

Kilde: Produksjonsår på produkt

! TG 1 Balkongdører

Det er en tofløyet balkongdør i hagestue og en balkongdør på soverom i hovedetasje fra senere år. Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen, ingen merknader.

! TG 2 Dører

Boligen har hovedytterdør i teak og enkle kjellerdører i malt trevirke. Malt skyvedør i hagestue og balkongdør i aluminium på terrasse mellom uterom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Dører med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele døren eller kun selve glassene.
- Dører må justeres.



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



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



Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter. Dette er en dør mellom uterom.

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har terrasse over garasje i betong med dekke av trevirke. Det er også en luftebalkong utenfor soverom i hovedetasje i trevirke

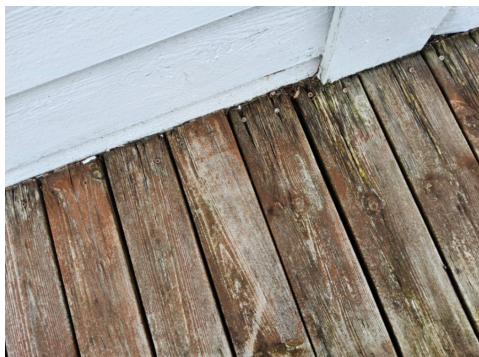
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
 - Andre tiltak:
 - Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
- Bytte ut værslitte terrassebord

Tilstandsrapport



Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.



Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Dagens krav er 1 meter, men det er ikke krav om å endre rekkverk til denne høyden.

TG 1 Utvendige trapper

Utvendige trapper i trevirke på sørsiden av av garasje. Trappene ble bygget nye når drenering ved garasje ble oppgradert i 2017. Trapper i betong på nordsiden av bolig

TG 2 Andre utvendige forhold

Det er bygget et takoverbygg ved kjellerhals.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det observeres noe avvik på enkelt takstein.

Det observeres noe fuktmerker i undertak som hjemmelshaver opplyser om kom før tekkingen av taket. Det er ikke foretatt noe fuktmåling i undertaket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Det registreres noe slitasje på overflater som følge av alder. Utover dette har boligen for det meste normal bruksslitasje på overflatene. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert.

På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskille i trevirke og gulv mot grunn i betong. Etasjeskille er fra opprinnelig byggeår slik at et retningsavvik utover dagens standard ansees som normalt.

Det er målt 13mm høydeforskjell over hele rommet i stue.

Det er ifølge hjemmelshaver montert eswa varmemefolie i stue, kjøkken og gang i hoved etasje. Varmekabler i kjellerstue, gang og kontor/bibliotek i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det registreres noe knirk i etasjeskille

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedring. Ved eventuell oppussing vil det være naturlig å utbedre dette.

TG 2 Pipe og ildsted

Det er montert vedovn i stue og peis med innsats i kjellerstue og hagestue.

Det er elementpipe i bolig og hagestue.

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamera kontrollert ved besiktigelsen.

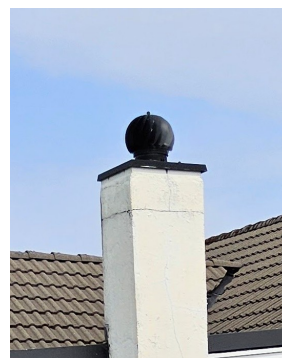
Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ytterligere undersøkelser bør gjennomføres på øverste element på pipe ved hagestue.



Det observeres noe sprekke i skjøt på øverste element utvendig på pipe ved hagestue

TG 2 Rom Under Terreng

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom under terreng har delvis utforede vegger av tre mot grunnmur. Dette er risikokonstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Det er foretatt hulltaking i vegg mot vest i bod med fuktverdi på 26% i konstruksjon, som er noe forhøyet.

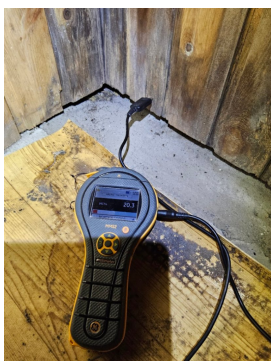
Vurdering av avvik:

- 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 fuktskjolder/fuktskader på overflater.

Treverk med mer enn 15% fuktighet har økt risiko for råte og mugg, mens over 20% indikerer at mugg allerede er dannet. Fukt kan komme fra grunnmur, utvendig fukt, kapillæroppstigning, eller dårlig ventilasjon.

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 er registrert fuktskjolder/fuktskader på overflater.



Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller

🔧 TG 2 Innvendige trapper

Boligen har trapp og rekkverk med spiler i trevirke.

Vurdering av avvik:

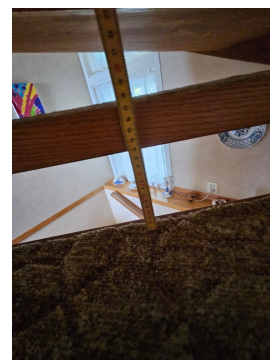
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

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



Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.



Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.



Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Tilstandsrapport



Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

! TG 2 Innvendige dører

Boligen har en kombinasjon med innerdører av slette finerdører og malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Badet har fliser på gulv og fliser på vegg.

Badet har dusjdører, frittstående toalett og innredning med heldekkende servant

Byggeforskrifter fra 1997-2010

Det foreligger ingen dokumentasjon med tanke på oppbygning av tettesjikt (Produktspesifikasjoner, bildedokumentasjon osv.) Normal leve/brukstid på et våtrom er ca. 25-30 år før det bør oppgraderes/renoveres. Dette som følge av normal slitasje på alle bygningsdeler, også de som ikke er synlige. Våtrom er kontrollert etter gjeldende regelverk på oppførings tidspunktet.

Årstall: 2002 Kilde: Eier

ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Det er fliser på vegg og malte plater i tak

Overflatene ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkelt funksjonstest av overflatene.

Årstall: 2002 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen.

ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Badet har fliser på gulv og det ble utført en enkelt test av overflatene.

Årstall: 2002 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Badet har lokalt fall i dusjsone, men det registreres noe motfall på resten av gulvet på 14mm mot dør.

Teknisk forskrift på byggetidspunkt: Bade-, dusj- og vaskerom skal ha sluk og tilstrekkelig fall til sluket. Hele gulvet bør ha fall til sluket. Rundt sluket, i nedslagsfeltet for dusjen, under badekaret og under eventuell innredning må fallet være minst 1:50. Fallet bør være minst 1:100 på resten av gulvet. Slukrista må ligge minst 25 mm lavere enn gulvmembranen ved døra Dette medfører at sluket og dusjen bør plasseres godt inn i rommet. Dette gjør også at det er de indre delene av rommet som får vått gulv, og området ved døra holdes tørt. Sluket skal plasseres slik at det er enkelt å komme til for å rense vannlåsen.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen.
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder og forventet gjestående levetid.

Årstall: 2002 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert dusjdører, frittstående toalett og innredning med heldekkende servant

Årstall: 2002 Kilde: Eier

ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Avtrekk fra elektrisk styrt vifte

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking i vegg mellom soverom og bad, med fuktverdi på 7,9% som anses som normalt/tørt.

Hulltaking er gjort som en stikkprøve og er ikke en garanti for at det ikke er fukt andre steder



Hulltaking er tatt i skap i soverom mot bad. Ingen avvik

KJELLER > VASKEROM

! TG 3 Generell

Vaskerommet har fliser på gulv og panel på vegg og tak

Det er opplegg for vaskemaskin og utslagsvask.

Byggeforskrifter fra før 1997.

Det foreligger ingen dokumentasjon med tanke på oppbygning av tettesjikt (Produktspesifikasjoner, bildedokumentasjon osv.) Normal leve/brukstid på et våtrom er ca. 25-30 år før det bør oppgraderes/renoveres. Dette som følge av normal slitasje på alle bygningsdeler, også de som ikke er synlige. Våtrom er kontrollert etter gjeldende regelverk på oppførings tidspunktet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet har behov for oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Våtrommet bør oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

KJELLER > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking i vegg mellom gang og vaskerom, med fuktverdi på 12% som anses som normalt/tørt.

Hulltaking er gjort som en stikkprøve og er ikke en garanti for at det ikke er fukt andre steder



Hulltaking er tatt i vegg mellom gang og vaskerom.

LOFT > BAD

Generell

Badet har belegg på gulv og våtromstapet på vegg

Det er servant, frittstående toalett og badekar.

Byggeforskrifter fra 1997-2010

Det foreligger ingen dokumentasjon med tanke på oppbygning av tettesjikt (Produktspesifikasjoner, bildedokumentasjon osv.) Normal leve/brukstid på et våtrom er ca. 25-30 år før det bør oppgraderes/renoveres. Dette som følge av normal slitasje på alle bygningsdeler, også de som ikke er synlige. Våtrom er kontrollert etter gjeldende regelverk på oppførings tidspunktet.

Årstall: 1999

Kilde: Eier

LOFT > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Overflatene på vegg har våtromstapet

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

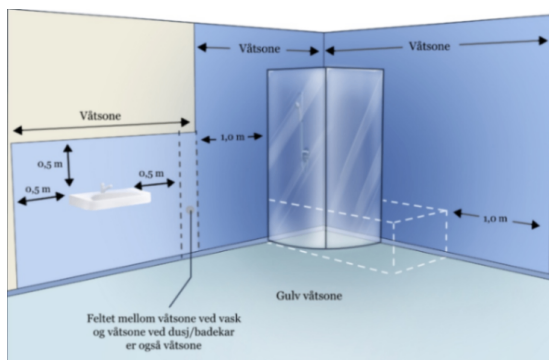
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.



Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.



LOFT > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Badet har belegg på gulv. Det er målt ca. 10mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Årstall: 1999 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til topp gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er målt 10mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp gulv ved dør. Teknisk forskrift på byggetidspunkt: Bade-, dusj- og vaskerom skal ha sluk og tilstrekkelig fall til sluket. Hele gulvet bør ha fall til sluket. Rundt sluket, i nedslagsfeltet for dusjen, under badekaret og under eventuell innredning må fallet være minst 1:50. Fallet bør være minst 1:100 på resten av gulvet. Slukrista må ligge minst 25 mm lavere enn gulvmembranen ved døra Dette medfører at sluket og dusjen bør plasseres godt inn i rommet. Dette gjør også at det er de indre delene av rommet som får vått gulv, og området ved døra holdes tørt. Sluket skal plasseres slik at det er enkelt å komme til for å rense vannlåsen.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

LOFT > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vinylbeleg på gulv fungerer som tettesjikt ved gulvet. Det gjøres oppmerksom på at vinyl er en bygningsdel som har en naturlig bruksslitasje over tid med en forventet levetid, da den ikke er tildekket med fliser. Vinylbelegget fremstår forøvrig i normalt god stand, ved visuell besiktigelse.

Årstall: 1999 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Normal leve/brukstid på vinylbelegg er 20-30 år

Normal leve/brukstid på sluk i plast er 25-75 år.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



LOFT > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert frittstående toalett, enkel servant og badekar

LOFT > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Badet har naturlig ventilasjon fra ventil i tak

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

LOFT > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Det er foretatt hulltaking i vegg mellom soverom og bad, med fuktverdi på 8,7% som anses som normalt/tørt.
Hulltaking er gjort som en stikkprøve og er ikke en garanti for at det ikke er fukt andre steder

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte kjøkkenfronter og benkeplate i laminat med nedfelt stålvaske. Det er frittstående kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato

Normal levetid/brukstid på kjøkkeninnredning er 15-30 år

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Ventilator ble visuelt undersøkt og funksjonstestet med tilfredsstillende avtrekk

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTRUM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Eget toalettrom med frittstående toalett og servant. Belegg på gulv og tapet på vegg

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Det er kobberrør som røropplegg i boligen

Hoved stoppekran er plassert i vaskerom.

Vannrør er ikke kontrollert eller tilstands vurdert utover det som er synlig.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige 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.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

! TG 2 Avløpsrør

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon ved ventiler i vinduer og vegg.

! TG 1 Varmesentral

Luft til luft varmepumpe montert på kontor/bibliotek i kjeller og stue
Varmepumpe i kjeller med produksjonsår 2021, Ukjent produksjonsår på varmepumpe i stue.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank på ca 300 liter plassert i vaskekjeller

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

! 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.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt

Tilstandsrapport

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.
1979
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Det er byttet inntakssikring i ca 2016 ifølge hjemmelshaver.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
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? Sjekket samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, 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 Det er utført forenklet kontroll av det elektriske anlegget. Det kan ikke sammenlignes med kontroll utført av offentlig myndighet (el-tilsyn) eller registrert elektrovirksomhet. Bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov å foreta en slik kontroll. El anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil

avdekke. Det anbefales å få utført en fullstendig kontroll av registret elektrovirksomhet.



Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Røykvarsler i hver etasje og brannslukker fra 2017

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn av fjell ifølge hjemmelshaver. På befaringsdagen ble det ikke registrert grove tegn til setninger utover det som må forventes av alder/byggeskikk. På bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile. Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten.



Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er en begrensning at selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Utvendig fuktsikring/drenering er i fra byggeår.

Drenering og fuktsikring ved garasje ble utbedret i 2017 i følge hjemmelshaver

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tilstandsrapport

- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Punktet må sees i sammenheng med rom under terreng.

Det registreres noe fukt i utforede vegger i kjeller.

Det er observert indikasjon på saltutslag

Ifølge hjemmelshaver kan det ved kraftig regnvær komme noe vann/fukt inn ved overgang vegg og gulv i garasje på sørveggen.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Tiltak for redrening rundt boligen kan ikke utelukkes.



Indikasjon på noe saltutslag ved grunnmur i kjeller

TG IU Grunnmur og fundamenter

Boligen har grunnmur i betong. Det er svært begrensede muligheter å vurdere grunnmur da den er delvis nedgravd og at den er belagt med stein på utsiden. Grunnmur har utført innervegger i trevirke.

TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer i betong

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TG 2 Terrengforhold

Tomten skråner fra vest mot øst. Terrengtet har stedvis fall inn mot boligen. Dette kan medføre en økt slitasje på utvendig drenering som kan resultere med fuktgjennomtrengning i 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 har hellingsgrad ut fra grunnmuren.

Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuksikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Anbefaler at det etableres en drengsrøft på utsiden grunnmuren, som leder overflatevann bort fra konstruksjonen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsledninger er ikke kontrollert eller tilstands vurdert da disse ligger under bakkenivå.

Tilstands grad vurderes etter alder

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.

TG 2 Septiktank

Septiktank i glassfiber med overløp til sjø

Vurdering av avvik:

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

Normal leve/brukstid på septiktank i glassfiber er 25-40 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

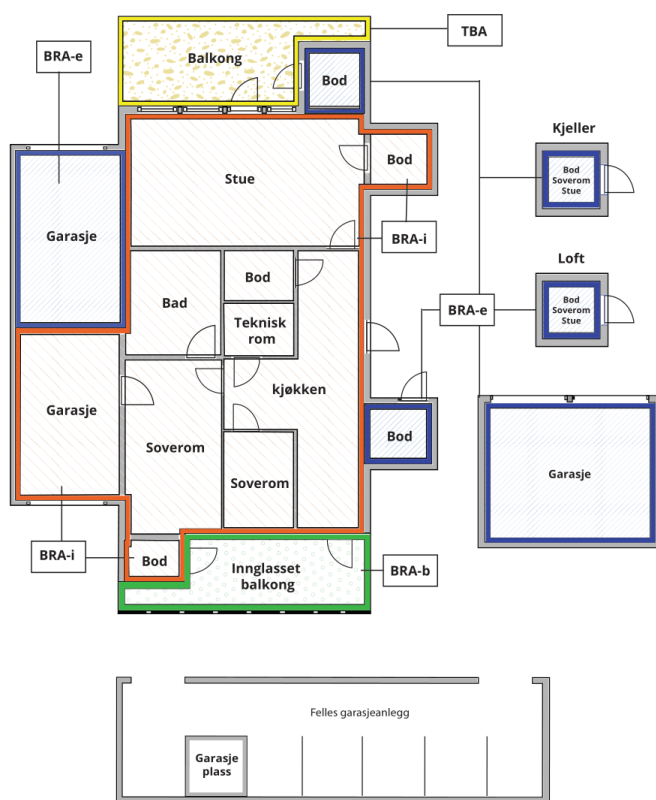
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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, 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.

Arealer

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)				
Etasje	104		17	121	56		121
Kjeller	94	54		148			148
Loft	29			29		22	51
SUM	227	54	17		56	22	320
SUM BRA	298						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue, Hagestue/vinterhage, Kjøkken, Soverom, Bad, Soverom 2, Gang, Gang 2		Innglasset balkong
Kjeller	Vindfang, Hall m/trapp, Kontor / bibliotek, Toalettrom, Vaskerom, Kjellerstue, Bod, Bod 2, Bod 3, Bod 4	Garasje, Bod 5, Verksted	
Loft	Soverom, Soverom 2, Bad, Gang		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Planløsning stemmer ikke med godkjente byggemeldte tegninger.

Det foreligger ikke dokumentasjon/godkjente byggemeldte tegninger på rom under terrasse/ hagestue

Det foreligger ikke dokumentasjon/godkjente byggemeldte tegninger på innredning av loft.

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: Skiftet noe vinduer og balkongdør.

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	195	103

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.6.2025	Lars Milje	Takstingeniør
	Olaf Inge Sandvik	Kunde
	Sveinung Sandvik	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1149 KARMØY	118	69		0	1253.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Spannavegen 667

Hjemmelshaver

Sandvik Olaf Inge

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i landlige omgivelser på Myklebust med utsikt over Førresfjorden.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Vegadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter ifølge hjemmelshaver.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft til sjø

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

Om tomten

Tomten skråner fra vest mot øst og er opparbeidet med asfaltert gårdsrom, terrasse, hage med plen, bed og busker

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

0

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	09.06.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæring	10.06.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyster.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er 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 sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- 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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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

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