

Tilstandsrapport



Enebolig



Rødskrubben 6, 3157 BARKÅKER



TØNSBERG kommune



gnr. 77, bnr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 214 m² BRA-i: 161 m²



Befaringsdato: 01.09.2025

Rapportdato: 05.09.2025

Oppdragsnr.: 21248-1643

Referansenummer: QF4037

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. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

DRAMMEN TAKSTSENTER AS

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

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

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



Rapportansvarlig

Olav Kvilhaug

Olav Rudland Kvilhaug

Uavhengig Takstingeniør

olav@vestfold-takst.no

977 29 852



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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende enebolig over 1,5 etasje, oppført rundt 1958, tilbygget og renoveret rundt 1985.

Det ble utført oppgraderinger rundt 1999 med etablering av to nye bad, samt nye innvendige vann- og avløpsrør. Ny takteking, renner, nedløp og beslag ble lagt rundt 2010. Utvendige vann- og avløpsrør er skiftet i 2013. Oppgitte årstall er omtrentlige og basert på antagelser fra eier.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for varmtvannsbereder, takteking, renner/nedløp, vinduer samt innvendige vann- og avløpsrør. Membraner på badene er også nær forventet levetid og bør vurderes skiftet ut på sikt.

Boligens tilstand vurderes som normal sett i forhold til alder. Det må påregnes kostnader til generelt vedlikehold og utskifting av bygningsdeler etter endt levetid. For øvrig tilstand vises det til beskrivelse av de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Bygningen er oppført etter de byggeforskrifter som gjaldt på søketidspunktet. Det presiseres at dagens krav til innneklima, isolasjon, lyd og brannsikkerhet er strengere enn de som gjaldt da bygningen ble oppført.

Enebolig - Byggeår: 1958

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med dobbelkrummet betongstein fra rundt 2010. Takrenner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra rundt 2010.

Trinn montert for feier.

Yttervegger består av tre/bindingsverk, isolert med 150 mm mineralull ifølge eier og er utvendig kledd med stående tømmermannskledning.

Taktypen består av saltak med takstoler av tre.

Undertak av bærende og avstivende taktro.

Inspeksjonsluke i himling loftstue og i vegger.

Loftet er isolert med 150 mm mineralull og det er synlig luftespalter over takkonstruksjon.

Malte trevinduer med 3-lags isolerglass fra 1984 og 2-lags isolerglass fra 1986/87.

Malt ytterdør i tre med sidefelt av glass fra 1986.

Malt skyveterrassedør i tre med 2-lags isolerglass fra 1988.

Malt terrassedør i tre med 2-lags isolerglass fra 2002.

Delvis overbygget terrasse på 64 m² med utgang fra stue. Gulv av trykkimpregnerte terrassebord, samt et parti av betong.

Stående rekkverk i treverk.

Markise er montert. Ifølge eier følger motor med, men denne er ikke montert.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulver har laminat, teppe, belegg, parkett og tregulv.

Vegger har malt tapet og malt trepanel.

Tak har malte takessplater og malt/behandlet trepanel.

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

Gulv mot grunn er bygget opp med fyllingsmasser, grusmasser, betong, tilfarergulv med plater/bord.

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

Det er plassbygget peis i stue, Peisovninnsats av støpejern.

Pipe fra byggeår med pusslag.

Sotluke i kjøkken og feieluke i loftstue.

Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak.

Ingen avvik registrert av feier ved tilsyn den 05.12.2022.

Under utvendig bod er det krypkjeller under trebjelkelag og stubbloft. På grunn støpt dekke.

Inngang fra luke i gulv i utebod.

Det er friskluftsventiler i vegger.

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

Det bør ellers bemerkes at kledde stubbloft kan ha skader bak trepanel. Skal dette avklares må det åpnes for kontroll.

Det er innvendig behandlet tretrapp mellom etasjene.

Det er montert rekkverk og håndløper.

Det er innvendige malte profilerte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet i 1. etg. er fra rundt 1999. Arbeider er utført på egeninnsats av eier som er fagkyndig.

Det er baderomsplater på vegg og malte takessplater i himling.

Gulv er tekket med vinylbelegg på støpt gulv med gulvvarme.

Det er bra fall mot sluk.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett, bidé, badekar, dusjhjørne med vegger i plexiglass, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Det er avtrekksvifte og ventiler i vegg. Tilluft under dør.

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

Hulltaking er foretatt fra gang uten å påvise unormale forhold.

Badet i 2. etg. er fra rundt 1999. Arbeider er utført på egeninnsats av eier som er fagkyndig.

Det er baderomsplater, trepanel og våtromstapet på vegg. Trepanel i himling.

Gulv er tekket med vinylbelegg.

Det er bra fall mot sluk.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett, dusjhjørne og panelovn.

Det er avtrekksvifte i skråtak.

Avtrekk fungerte ved test.

Hulltaking er foretatt fra loftstue uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte og profilerte fronter. Benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.

Det er integrert komfyr og platetopp. Opplegg for oppvaskmaskin.

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

Det er kjøkkenventilator over komfyr med avtrekk ut.

Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet har belegg på gulv, malte tapetserte vegger og malte takessplater i himling.

Det er servant, vegghengt speilskap, gulvmontert toalett og panelovn.

Avtrekksvifte i vegg og tilluftspalte under dør.

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør er av kobber fra 1999.
Stoppekran plassert i luke under kott.
Innvendig avløp er av plast.
Stakeluke i kott.
Boligen har naturlig ventilasjon med friskluftsventiler i vegg og spalteventiler i vinduskarm.
Det er mekanisk tilluft på soverommene. Motor plassert i kneloft.
Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.
Peis i stue.
Luft til luft varmepumpe i stue fra 2014. Ifølge eier har det vært service hvert andre år. Sist service i 2025.
Termostatstyrte varmekabler på bad i 1. etg.
Veggmonterte panelovner.
Varmtvannsbereder på 200 liter fra 1992, plassert i gang i 2. etg.
Sikringsskap er plassert i gang.
Sikringer består av automatsikringer. Totalt 12 kurser og 3 jordfeilbrytere i henhold til kursfortegnelse, 63A hovedsikring.
Boligen har røykvarslere, brannslanger og brannslukningsapparat i begge etasjer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen er trolig fundamentert på løsmasser av stein og grus.
Det er begrenset behov for drenering da boligen ikke har konstruksjoner under bakkenivå, med unntak av krypkjeller med adkomst fra utvendig bod. Rundt krypkjelleren er det lagt vorteplast mot grunnmur.
Boligen er fundamentert med betongplate. Ringmur av pussede lettklinkerblokker, utvendig pusset og malt.
Tomten er tilnærmet flat rundt bygningsmassen.
Fall fra yttervegger anbefales etablert. Takvann anbefales ledes bort fra huset i egne drenerør og ikke kun rett ned i bakken ved huset.
Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen, tilkoblet det offentlige. Nye vann- og avløpsrør i 2013 ifølge salgsoppgaven til en nabobolig.
Det står en innmurt 1200 liters oljetank av stål i krypkjeller, med dagtank i utebod tilkoblet peis i stue.
Ifølge eier er tanken tømt og ikke i bruk.

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.

Det foreligger fasadetegninger som er godkjent Juni 1984 og plantegninger fra Juli 1985, samt originale fasade- og plantegninger fra 1958.

Fasadetegninger stemmer ikke med dagens bruk.
Det foreligger plantegninger, men det er avvik fra disse. Det er gjort store endringer i forhold til dagens bruk, blant annet er det tegnet inn to kott der det i dag er bad, toalettrom og kott.
Verken trapp til 2. etasje eller 2. etasje fremgår av de godkjente tegningene i 1985, men trapp er tegnet inn i originale byggetegninger fra 1958.

Det foreligger ikke opplysninger om utført tiltak er søkt eller meldt til bygningsmyndighetene.
Bruksendring fra tilleggsdel (eks bod, kott) til hoveddel (eks bad, soverom etc) er meldepliktig.

Garasje

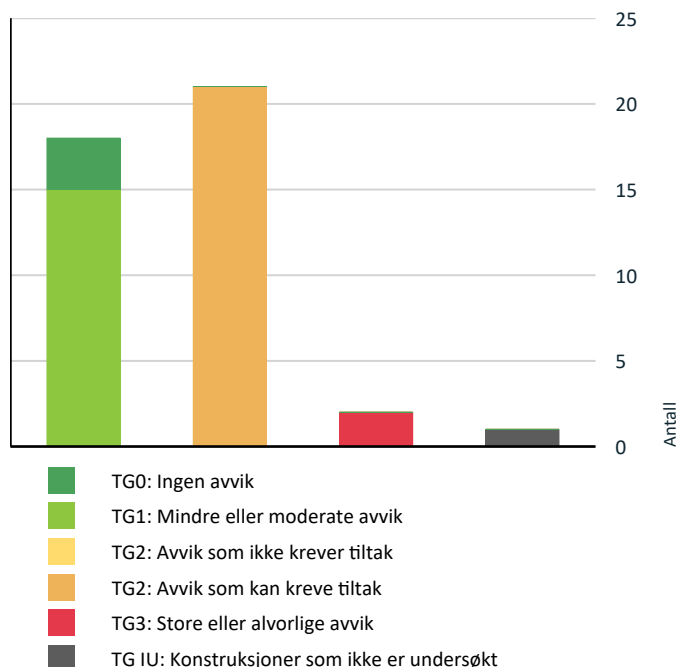
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

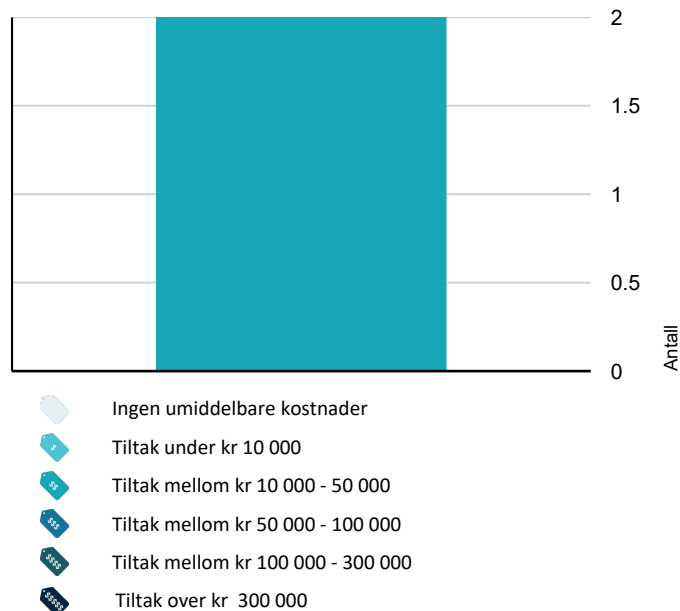
Sammendrag av boligens tilstand

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 42 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.

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Overflater - 2 [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1958

Kommentar

Årstall på originale tegninger.

Tilbygg / modernisering

1985	Tilbygg	Tilbygget hjørne av boligen mot nord der det i dag er soverom og bad, og boder med utvendig tilkomst i 1985 ifølge årstall på tegninger.
------	---------	--

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med dobbelkrummet betongstein fra rundt 2010.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Normal tid for omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra rundt 2010.

Trinn montert for feier.

Renner er ikke funksjonsprøvd. Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Tak som kan medføre fare for snøras skal sikres med snøfangere eller tilsvarende tiltak for å hindre skade på personer, eiendom eller omgivelser.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Mangler snøfangere.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger består av tre/bindingsverk, isolert med 150 mm mineralull ifølge eier og er utvendig kledd med stående tømmermannskledning.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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



Mangler luftespalte i nedre del.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Taktypen består av saltak med takstoler av tre.
Undertak av bærende og avstivende taktro.
Inspeksjonsluke i himling loftstue og i vegger.
Loftet er isolert med 150 mm mineralull og det er synlig luftespalter over takkonstruksjon.
Det er ikke spor etter fuktskader og ingen unormal fukt å måle ved befarings.

Vurdering av avvik:

- Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering må forbedres.

Konsekvens ved for liten lufting kan medføre kondensskader.



Ingen lufting ved raft.

Vinduer

Malte trevinduer med 3-lags isolerglass fra 1984 og 2-lags isolerglass fra 1986/87.
Det ble ikke registrert punktert glass i vinduer ved befarings. Dette kan påregnes med tiden.

Årstall: 1984

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på vinduer.

TG 2 gis på bakgrunn av en helhetsvurdering med generell slitasjegrad på vinduer av eldre dato med slitte tettelister og noe værslitt treverk. Hull fra luftgevær/punktert glass i stuevindu mot vest. 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 utskifting av vinduer nærmer seg.



TG 2 Dører

Malt ytterdør i tre med sidefelt av glass fra 1986.

Malt skyveterrassedør i tre med 2-lags isolerglass fra 1988.

Malt terrassedør i tre med 2-lags isolerglass fra 2002.

Årstall: 1986

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsgrad er satt da over halvparten av forventet brukstid er passert.

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

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ytterdørene er jevnlig vedlikeholdt og fungerer som de skal i dag, men ut fra alder og normal levetid må det påregnes behov for tiltak over tid.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Delvis overbygget terrasse på 64 m² med utgang fra stue. Gulv av trykkimpregnerte terrassebord, samt et parti av betong.

Stående rekkverk i treverk.

Markise er montert. Ifølge eier følger motor med, men denne er ikke montert.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Råteskadet rampe til terrasse og råde i enkelte rekkverksbord.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Råteskadet treverk bør skiftes ut.

Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 2 Overflater - 2

Gjelder deler av overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis bruksslitasje på gulvflater.

Skrapemerker på dør til vindfang.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.



Slitasje på parkettgulv i stue.



Merker på dør til vindfang.

TG 1 Overflater

Gulver har laminat, teppe, belegg, parkett og tregulv.

Vegger har malt tapet og malt trepanel.

Tak har malte takessplater og malt/behandlet trepanel.

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

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 er bygget opp med fyllingsmasser, grusmasser, betong, tilfarergulv med plater/bord.

Retningavvik er kontrollert i stue og soverom i 1. etg. og loftstue og soverom i 2. etg.

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.

Tilstandsrapport

Følgende retningsavvik ble registrert:

16 mm gjennom hele, og 15 mm innenfor 2 m i soverom i 2. etg.

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

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

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

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.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Det er plassbygget peis i stue, Peisovninnsats av støpejern.

Pipe fra byggeår med pusslag.

Sotluke i kjøkken og feiluke i loftstue.

Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak.

Ingen avvik registrert av feier ved tilsyn den 05.12.2022.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Det vurderes at tiltak kan bli aktuelt på sikt, men ikke umiddelbart.

TG 1 Krypjkjeller

Under utvendig bod er det krypkjeller under trebjelkelag og stubbloft. På grunn støpt dekke.

Inngang fra luke i gulv i utebod.

Det er friskluftsventiler i vegger.

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

Det bør ellers bemerkes at kledde stubbloft kan ha skader bak trepanel. Skal dette avklares må det åpnes for kontroll.

TG 1 Innvendige trapper

Det er innvendig behandlet tretrapp mellom etasjene.

Det er montert rekkverk og håndløper.

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

TG 1 Innvendige dører

Det er innvendige malte profilerte dører.

Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

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

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

Tilstandsrapport

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Badet i 1. etg. er fra rundt 1999. Arbeider er utført på egeninnsats av eier som er fagkyndig.
For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 som legges til grunn.
Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.

Årstall: 1999

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Det er baderomsplater på vegg og malte takessplater i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er montert vinduer eller dører i våtsonen.

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet fungerer med dette avviket, da det er montert dusjvegger og forheng til badekar som begrenser direkte vannsprut på vindu og dør, men vindu og dør i våtsone må jevnlig kontrolleres for eventuell fuktbelastning.



Dør i våtsone.



Vindu i våtsone.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulv er dekket med vinylbelegg på støpt gulv med gulvvarme.
Det er bra fall mot sluk.

Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 25 år.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med belegg av vinyl, påstøp og gulvvarme er 15 - 35 år.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Tilstandsrapport



Hovedsluk midt i gulvet.



Sluk i dusj.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett, bidé, badekar, dusjhjørne med vegger i plexiglass, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Ventilasjon

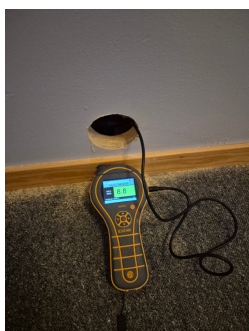
Det er avtrekksvifte og ventiler i vegg. Tilluft under dør.

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

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra gang uten å påvise unormale forhold.



2. ETASJE > BAD

Generell

Badet i 2. etg. er fra rundt 1999. Arbeider er utført på egeninnsats av eier som er fagkyndig.

For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 som legges til grunn.

Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.

Årstall: 1999

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Det er baderomsplater, trepanel og våtromstapet på vegg. Trepanel i himling.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er montert vinduer eller dører i våtsonen.

Døren og panel til siden for dusjen er av treverk, et materiale som er følsomt for fukt. Det bør ikke benyttes fuktømfintlige materialer i våtsoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres dusjvegg/forheng som begrenser direkte vannsprut på dør.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulv er dekket med vinylbelegg.
Det er bra fall mot sluk.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett, dusjhjørne og panelovn.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Det er avtrekksvifte i skråtak.
Avtrekk fungerte ved test.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

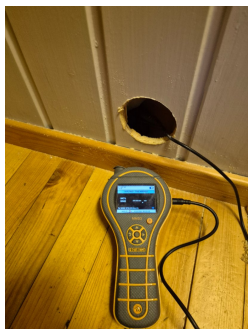
Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra loftstue uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte og profilerte fronter. Benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.

Det er integrert komfyr og platetopp. Opplegg for oppvaskmaskin.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe svelling i på fronter og underkant av benkeplate, samt en liten skade i benkeplate.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fuktsvelling og generell slitasje vurderes som av visuell karakter og påvirker foreløpig ikke innredningens funksjon, men utsatte overflater bør vedlikeholdes for å forlenge levetid og opprettholde funksjon.



Fuktsveller.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

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

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet har belegg på gulv, malte tapetserte vegger og malte takessplater i himling.
Det er servant, vegghengt speilskap, gulvmontert toalett og panelovn.
Avtrekksvifte i vegg og tilluftspalte under dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør er av kobber fra 1999.
Stoppekran plassert i luke under kott.

Sanitærinstallasjonene fungerte normalt ved befaringsdag. Vvs anlegget er ellers ikke kontrollert for feil eller mangler under befaringsdag.
Det er på generelt grunnlag anbefalt at vvs røropplegg regelmessig ettersees / kontroll av rørlegger.

Årstall: 1999

Kilde: Eier

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.

Normal levetid for kobberrør er 25-50 år.

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.

Det vurderes at tiltak kan bli aktuelt på sikt, men ikke umiddelbart.

TG 2 Avløpsrør

Innvendig avløp er av plast.
Stakeluke i kott.

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

Årstall: 1999

Kilde: Produksjonsår på produkt

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.

Normal levetid for plastrør er ca. 25-50 år.

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.

Det vurderes at tiltak kan bli aktuelt på sikt, men ikke umiddelbart.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med friskluftsventiler i vegg og spalteventiler i vinduskarm.
Det er mekanisk tilluft på soverommene. Motor plassert i kneloft.

Tilstandsrapport

Oppvarming

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Peis i stue.

Luft til luft varmepumpe i stue fra 2014. Ifølge eier har det vært service hvert andre år. Sist service i 2025.

Termostatstyrte varmekabler på bad i 1. etg.

Veggmonterte panelovner.

Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.

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

Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 200 liter fra 1992, plassert i gang i 2. etg.

Årstall: 1992

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det er registrert kontinuerlig lekkasje fra ekspansjonsventilen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Berederen bør skiftes ut da den er teknisk utdatert og har funksjonssvikt.

Risiko for vannskader vurderes som liten fordi den står i tett kar med avløp, men videre bruk kan føre til driftsstans og økte kostnader.

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.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Lekkasjen fra ekspansjonsventil føres i avløp.

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 er plassert i gang.

Sikringer består av automatsikringer. Totalt 12 kurser og 3 jordfeilbrytere i henhold til kursfortegnelse, 63A hovedsikring.

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

Nei

Tilstandsrapport

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.
1984
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?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

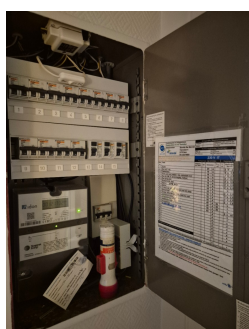
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
**Ja Ingen åpenbare feil eller skader ble registrert, men grunnet manglende dokumentasjon på elanlegget, og det foreligger ingen tilsynsrapport de siste 5 år, bør hele det elektriske anlegget kontrolleres med en NEK 405-2-3 rapport.
Stedvise utskiftinger og oppgraderinger kan påregnes som følge av det normale vedlikeholdsbehov.**

Generell kommentar

Takstmannen er ikke autorisert på El-anlegg. Kommentarer vedrørende dette punktet er basert på generell kunnskap. Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.



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 bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Boligen har røykvarslere, brannslanger og brannslukningsapparat i begge etasjer.

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

Boligen er trolig fundamentert på løsmasser av stein og grus.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Det er begrenset behov for drenering da boligen ikke har konstruksjoner under bakkenivå, med unntak av krypkjeller med adkomst fra utvendig bod. Rundt krypkjelleren er det lagt vorteplast mot grunnmur.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligen er fundamentert med betongplate. Ringmur av pussede lettklinkerblokker, utvendig pusset og malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert løs puss på muroverflater og noe avflasset maling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Generelt vedlikehold er noe som er påregnelig med tiden.



Tilstandsrapport

TG 2 Terrenghorhold

Tomten er tilnærmet flat rundt bygningsmassen.

Fall fra yttervegger anbefales etablert. Takvann anbefales ledes bort fra huset i egne drenerør og ikke kun rett ned i bakken ved huset.

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 grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Uten tilstrekkelig fall bort fra grunnmur kan vann samle seg nær grunnmuren og føre til fuktinntrengning.

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.



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen, tilkoblet det offentlige. Nye vann- og avløpsrør i 2013 ifølge salgsoppgaven til en nabobolig.

Årstall: 2013

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Oljetank

Det står en innmurt 1200 liters oljetank av stål i krypkjeller, med dagtank i utebod tilkoblet peis i stue. Ifølge eier er tanken tømt og ikke i bruk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tanken og tilhørende røropplegg bør fjernes/saneres, da bruk av fossilt brensel ikke lenger er tillatt.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1985

Kommentar

Oppført mellom 1985 og 1990 ifølge historiske kart.

Standard

Garasjen er kun oppmålt og er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold

Beskrivelse

Frittliggende dobbelgarasje med grunnflate på 33 m², oppført på støpt plate med betonggulv.

Uinnredet loft på 22 m², adkomst via bratt trapp uten rekkverk.

Vegger er oppført i 100 mm isolert bindingsverk, innvendig kledd med gipsplater og utvendig med stående bordkledning.

Saltakkonstruksjon med undertak av rupanel, tekket med dobbelkrummet takstein.

Renner, nedløp, beslag og isbord i plastbelagt stål.

Malt sidedør i tre og to malte vippeporter i tre.

Vinduer med 2-lags isolerglass.

Det er innlagt strøm med lys og stikkontakter.

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

Bod



Anvendelse

Byggeår

2002

Kommentar

Oppført mellom 2002 og 2007 ifølge historiske kart.

Standard

Boden er kun oppmålt og er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold

Beskrivelse

Frittliggende bod på 10 m² oppført på støpt plate, gulv belagt med vinylbelegg.

Vegger i 100 mm isolert bindingsverk, innvendig kledd med malte trebord og utvendig med stående bordkledning.

Saltakkonstruksjon med undertak av rupanel, tekket med dobbelkrummet takstein.

Malt ytterdør i tre. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Det er innlagt strøm med lys og stikkontakter. Montert elbil lader på veggen mot gårds plass.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

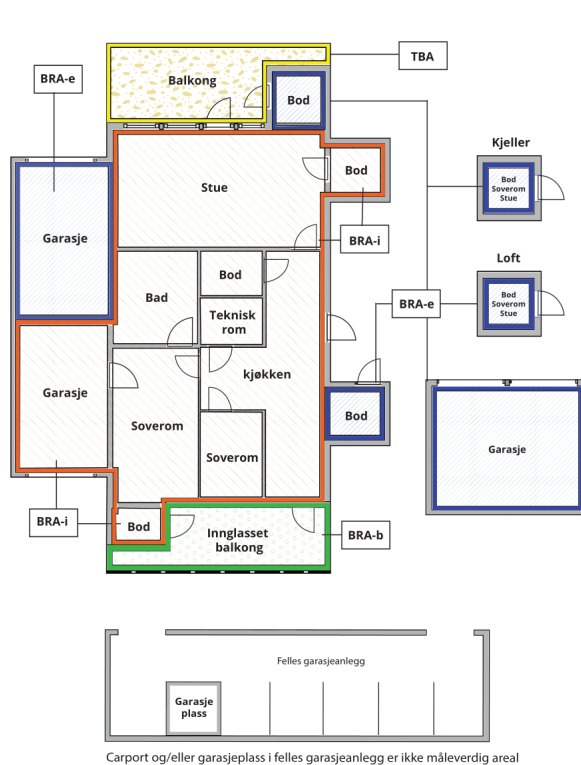
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	111	10		121	64
2. etasje	50			50	
SUM	161	10			64
SUM BRA	171				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Vindfang, Bod, Gang 1, Stue, Kjøkken, Toalettrom, Gang 2, Bad/vaskerom, Soverom 1, Soverom 2	Utvendig bod 1, Utvendig bod 2	
2. etasje	Loftstue, Gang, Bad, Bod 1, Bod 2, Soverom		

Kommentar

Areal 1. etg.
Vindfang: 3,2 m²
Bod: 4,5 m²
Gang: 10,9 m²
Stue: 37 m²
Kjøkken: 8 m²
Toalettrom: 1,3 m²
Kott: 1 m²
Gang 2: 3,7 m²
Bad/vaskerom: 8,2 m²
Soverom 1: 9 m²
Soverom 2: 14,9 m²
Utvendig bod 1: 4,5 m²
Utvendig bod 2: 5,6 m²

Areal 2. etg.
Loftstue: 20,6 m²
Gang: 5,9 m²
Bad: 1,6 m²
Bod 1: 2,4 m²
Bod 2: 1 m²
Soverom: 16 m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger fasadetegninger som er godkjent Juni 1984 og plantegninger fra Juli 1985, samt originale fasade- og plantegninger fra 1958.

Fasadetegninger stemmer ikke med dagens bruk.

Det foreligger plantegninger, men det er avvik fra disse. Det er gjort store endringer i forhold til dagens bruk, blant annet er det tegnet inn to kott der det i dag er bad, toalettrom og kott.

Verken trapp til 2. etasje eller 2. etasje fremgår av de godkjente tegningene i 1985, men trapp er tegnet inn i originale byggetegninger fra 1958.

Det foreligger ikke opplysninger om utført tiltak er søkt eller meldt til bygningsmyndighetene.
Bruksendring fra tilleggsdel (eks bod, kott) til hoveddel (eks bad, soverom etc) er meldepliktig.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Takhøyder i loftetasje er ikke mer enn 2,16 m på det høyeste. Rom for varig opphold (stue, soverom o.l) bør ha en høyde på minimum 2,4 m og rom som ikke er for varig opphold (gang, bad, bod o.l) bør ha en høyde på minimum 2,2 m. Det er likevel ikke satt noen nedre grense for romhøyden.

Garasje

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)				
1. etasje		33		33			33
Loft						22	22
SUM		33				22	55
SUM BRA	33						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Garasje	
Loft			

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		10		10	
SUM		10			
SUM BRA	10				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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: Montering av elbil lader på vegg.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Målt takhøyde på 2,08 m. Boder bør ha en høyde på minimum 2,2 m.

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	152	19
Garasje	0	33
Bod	0	10

Kommentar

Enebolig

Utvendige boder, innvendig bod og kott er regnet som s-rom i 1. etg.
To boder i 2. etg. er regnet som s-rom.

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.9.2025	Olav Rudland Kvilhaug	Takstingeniør
	Solveig og Øystein Rygh	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	77	6		0	936.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Rødskrubben 6

Hjemmelshaver

Rygh Solveig

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	Type
0	Skifteoppgjør

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	30.08.2025		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	24.10.1959	Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 24.10.1959.	Gjennomgått		Nei
Eieropplysninger	01.09.2025	Eier tilstede og gitt info.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Det foreligger fasadetegninger som er godkjent Juni 1984 og plantegninger fra Juli 1985.	Gjennomgått		Nei
Megleropplysninger	04.09.2025	Innhentet kommunal info.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.09.2025	
2	05.09.2025	
3	11.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/QF4037>

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