

Tilstandsrapport



Enebolig



Sagaveien 33 A, 3274 LARVIK



LARVIK kommune



gnr. 3020, bnr. 2566

Sum areal alle bygg: BRA: 239 m² BRA-i: 203 m²



Befaringsdato: 20.08.2025

Rapportdato: 27.08.2025

Oppdragsnr.: 21510-1096

Referansenummer: XO1183

Autorisert foretak: Vang Takst

Sertifisert Takstingeniør: Robert Vang

Vår ref:



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.

VANG TAKST

Vang Takst dedikerer seg til å levere ekte og ærlige vurderinger med en solid faglig tyngde og tilstedeværelse i hvert oppdrag. Vi bryr oss om kundens behov og er kjent for ikke å gi oss, vi har et engasjement for å sikre nøyaktige og grundige takst rapporter.

VANG TAKST har kontoradresse i Larvik og arbeider med boligsalgsrapporter, verditaksering, våtromskontroll og er til stede med faglige gode råd for din bolig, med Vestfold og Telemark som vårt primære arbeidsområde.



Rapportansvarlig

Robert Vang

Uavhengig Takstingeniør

robert@vangtakst.no

971 82 223



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 strakstiltak 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

Sagaveien 33A er bygget i 1986 og har to etasjer pluss kjeller.

Bygningen er fundamentert på betong/mur og har kjeller med vegger av lettklinkerblokker.
Boligen har vegger av bindingsverkskonstruksjon, veggene er utvendig kledd med liggende trepanel og bygningen har saltak tekket med betongtakstein.

Planløsningen består av

1. etasje: Entré, Gang m/trapp, Bad, Stue, Kjøkken, Soverom
2. etasje: Loftstue m/trapp, 2 Soverom, Bad
Kjeller: Gang m/trapp, Vaskerom, Bod
Hybel: Stue, Kjøkken m/garderobe, Bad/vaskerom

Boligens innvendige overflater består av:
Gulv: laminat, furugulv, belegg og betong
Vegg: tapet, trepanel, strie, betong
Tak: trepanel, mdf panelbord, himlingsplater.

Hybelens innvendige overflater består av:
Gulv: laminat
Vegg: malt panel, mur
Tak: malt gips

Bygningen har oppvarming med:
Luft til luft varmepumpe, elektriske panelovner, vedovn i stuen og elektriske varmekabler på baderommet.

Sagaveine 33A har i senere tid gjennomgått oppgraderinger og utskiftninger. Jeg minner allikevel om at mange av bygningsdelene er fra byggeåret, og det må forventes at det er noe større avvik i forhold til nyere bygningsdeler. Jeg kan heller ikke utelukke at eldre bygningsdeler fra byggeår kan ha behov for å bli skiftet ut. Enkelte av bygningsdelene kan være gitt tilstandsgrad, TG:2, selv om de fremdeles er velfungerende. TG:2 kan settes der hvor bygningsdeler har oppbrukt over halvparten av sin forventede levetid.

Jeg minner spesielt om:
- baderommene, i 2. etasje og i hybelen, som ikke tilfredsstiller dagens forskrifter og forventningene til bruk
- vaskerommet i kjelleren har avvik på gulbelegget under VV-tanken
- ventilasjonen fra baderommene i boligen trenger oppgradering
- garasjen har seget og trenger utbedring
- boden er opplagret på mark

Enebolig - Byggeår: 1986

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.
Veggene bindingsverkskonstruksjon med utvendig liggende trekledning.
Boligen har saltak og taktekingen av dobbeltkrummet betongtakstein på lekter og sløyfer, undertaket er av su-takplater/ranit.

Bygningen har takrenner og nedløp i plast, plastbelagte og lakkete stålbeslag

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass

Boligen har malt inngangsdør med smal glassfelt, og to malte balkongdører i tre med glassfelt. Hybelen har en malt tett inngangsdør.

Eiendommen har en 25 kvm terrasse, en 3 kvm balkong og en 12 kvm pergola

Boligen har en utvendig trapp på inngangspartiet

INNENDIG

[Gå til side](#)

Boligens innvendige overflater består av:
Gulv: laminat, furugulv, belegg og betong
Vegg: tapet, trepanel, strie, mur
Tak: trepanel, mdf panelbord, himlingsplater.

Hybelens innvendige overflater består av:
Gulv: laminat
Vegg: malt panel, mur
Tak: malt gips

Til boligen er det en elementpipe, til pipen er det tilkoblet en lukket ovn.

Boligen har to lakkerte tretrapper med teppefliser i trinnene.
Trappene går fra kjelleren til 1. etasje og fra 1. etasje til 2. etasje.

Innvendig har boligen malte furu fyllingsdører med tre speiler.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 2. etasje
Baderommet i 2. etasje har tilkomst fra loftstuen
I rommet er det vaskeservant og overskap med lysarmatur, gulvmontert toalett, badekar og panelovn på veggen.
Rommet er ventilert med luftventil i veggen og det er luften spalte under døren.

Baderommet har sluk under badekaret.

Rommets innvendige overflater består av:
Gulv: belegg
Vegg: malt strie
Tak: himlingsplater

Beskrivelse av eiendommen

Bad i 1. etasje

Baderommet i 1. etasje har tilkomst fra gangen.

I rommet er det vaskeservant i innredning, over- og sideskap, speil med lysarmatur, gulvmontert toalett, bidé, tett dusjkabinett og elektriske varmekabler i gulvet.

Rommet er ventilert med lufteventil i taket og det er lufte spalte under døren.

Baderommet har sluk under dusjkabinettet

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: flis

Vegg: flis

Tak: malt trepanel

Hybel Bad/vaskerom

Baderommet i hybelen har tilkomst fra kjøkkenet

I rommet er det vaskeservant i innredning, speil, lysarmatur, tett dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin og det panelovn på veggen.

Rommet er ventilert med lufteventil i veggen og det er luftehull i døren.

Baderommet har sluk under dusjkabinettet

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: belegg

Vegg: malt panel

Tak: malt gips

Vaskerom

Vaskerommet i boligen har tilkomst fra gangen

I rommet er det vaskekar, varmtvannstank, hyller for lagring og opplegg for vaskemaskin

Rommet er ventilert med lufteventil i veggen.

Vaskerommet har sluk under vaskekar

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: belegg

Vegg: trepanel og mur/lettklinker

Tak: trepanel

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet i boligen har tilkomst fra stuen og har innredning med profilerte fronter.

Benkeplaten er av laminat. Kjøkkenet har kompositt oppvaskkum med utslagsvask og avrenning, sprutplater under overskap, kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, ventilator, microbølgeovn og stekeovn.

Kjøkkenets innvendige overflater består av:

Gulv: laminat

Vegg: malt strie

Tak: trepanel

Kjøkkenet i hybelen har tilkomst fra stuen og har enkel innredning med profilerte og sletter fronter.

Det er stål oppvaskkum, utslagsvask og avrenning, kjøleskap, komfyr og ventilator.

Kjøkkenets innvendige overflater består av:

Gulv: laminat

Vegg: malt panel

Tak: malt gips

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har innvendige vannledninger av kobber og avløpsrør av plast

Boligen har naturlig ventilasjon gjennom lufteventiler i vinduene og veggventiler.

På vaskerommet i kjelleren er det montert en 200 liters Oso varmtvannstank.

Huset har en luft til luft varmepumpe.

Huset har åpent elektrisk anlegg.

Sikringsskap med 50 ampere hovedsikring, tre automatsikringer og 12 skrusikringer, er montert i boden i kjelleren.

Hybelen har automatsikringer montert på kjøkkenet.

Bygningen har oppvarming med:

Luft til luft varmepumpe, elektriske panelovner, vedovn i stuen og elektriske varmekabler på baderommet.

I boligen er det to røykvarslere, røykvarslerne er plassert i stuen og i loftstuen, brannslukningsapparat plassert i entreen.

Hybelen har en røykvarsler og brannslukningsapparat i stuen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eier opplyser og at det er byggegrunn av fjell.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Terrenget rundt boligen faller fra gårdsplassen.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1985. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1985. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Entreen i boligen og terrassen mot gaten er ikke tegnet inn på foreviste tegninger fra 06.02.2024

Ny eier må vite om at det bør fremskaffes dokumentasjon eller blir nødvendig med søknads

Garasje

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

Garasjen har en bod bygget på endeveggen i bakkant som ikke er på foreviste tegninger.

Eier opplyser om at boden er fritatt for søknadsplikten.

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Jeg har ikke blitt forevist tegninger av bygningen.

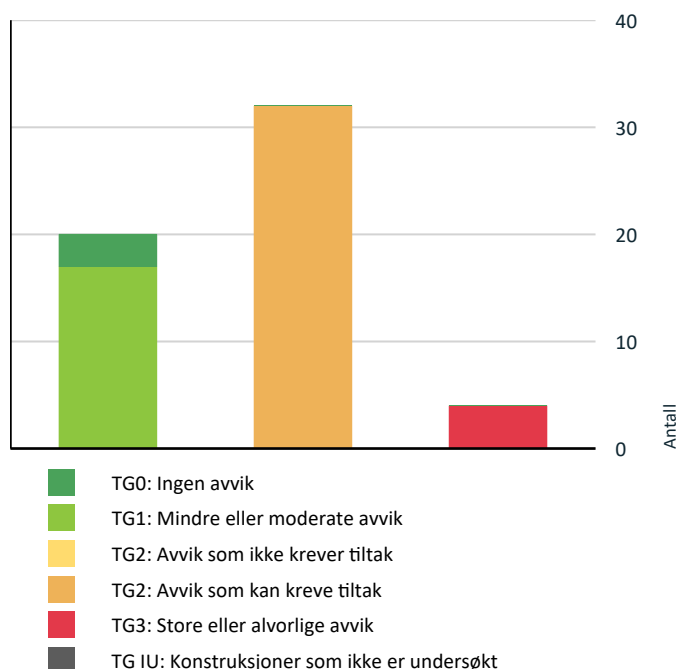
I matrikkelen beskriver kommunen:

Vi har ikke dokumentasjon på at bod/uthus mot nordvest for boligen er omsøkt eller godkjent i vårt arkiv.

Eier opplyser om at boden er fritatt for søknadsplikten.

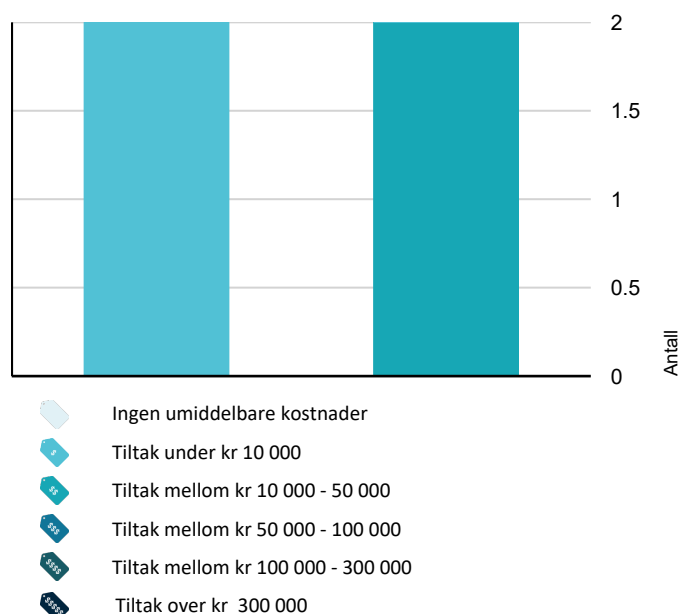
Sammendrag av boligens tilstand

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

- ! Våtrom > 2. etasje > Bad i 2. etasje > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad i 2. etasje > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad i 1. etasje > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer fra byggår [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Terrassedør [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Inngangsdør Hybel [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! 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
! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
! Våtrom > 2. etasje > Bad i 2. etasje > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > 1. etasje > Bad i 1. etasje > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
! Våtrom > Kjeller > Hybel Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > Kjeller > Hybel Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > Kjeller > Hybel Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > Kjeller > Hybel Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
! Våtrom > Kjeller > Hybel Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1986

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Eier opplyser om følgende modernisering og vedlikehold i sitt eie:

Tilbygg / modernisering

2006	Baderom 1. etasje
2014	Vinduer israfter kledning på ark, vindsskier
2014	Ferdig attest på bruksendring i kjelleren.
2017	Kjøkken i 1. etasje
2018	Anneks i hagen egeninnsats

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligen har taktekingen av dobbeltrummet betongtakstein på lekter og sløyfer, undertaket er av su-takplater/ranit.

På arken er lagt en folie under takstein og over lektene i tillegg til Suta/ranit.

Taket er besiktiget fra taket.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er enkelte knekte taksten.
- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad to er gitt fordi mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak og takteking, det er også noen knekte hjørner på takstein.

Konsekvens/tiltak

- Knekte takstein må skiftes.
- Andre tiltak:
 - Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Ny eier må forvente at utskifting av takteking og undertak nærmer seg og at det må gjøres undersøkelser av folien på arken.



Undertak på høyre side av arken



Takteking



Folie under takstein på arken

! TG 2 Nedløp og beslag

Bygningen har takrenner og nedløp i plast, plastbelagte og lakkete stålbeslag
Stigetrinn til pipe er montert på takflaten mot garasjen.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- 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.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

Tilstandsgrad to er gitt fordi forskriften etterspør bortledning av vann fra taknedløp, halvparten av forventet levetid er oppbrukt på renne og beslag, pipebeslaget har avflassing.

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.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Ny eier må vurdere bortledning av vann fra nedløp, og forvente at utskifting av takrenner og beslag nærmer seg.

Konsekvensene kan være stor påkjenning av vann på grunnmuren med fare for fuktinntrengning og påfølgende vann, sopp eller råteskade.



Pipebeslag

TG 2 Veggkonstruksjon

Boligen har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og utvendig liggende trekledning.

Kledningen er luftet med 22 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad to er gitt fordi utvendig trepanel har vedlikeholdsbehov og er sprukket mot karnappvinduet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ny eier må forvente vedlikehold og utskiftninger på utvendig trepanel. Konsekvensene er at skadene forverres og påvirker og skader andre bygningsdeler.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen i boligen er saltak oppbygd med sperrer (A-takstoler) og har undertak av sutak/ranitt.

Loftet har tilkomst fra soverommet via inspeksjonsluke. Loftet er luftet via åpninger spalte langs langveggen.

Skråhimlingen er en lukket konstruksjon og har derfor ingen inspeksjonsmulighet.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Tilstandsgrad to er gitt fordi loftet ikke har ventilert i endeveggene.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Konstruksjonen ser ut til å fungere i dag, men etablering av lufteventiler i endeveggene vil forbedre tilstandsgraden og ventilere loftet bedre. Et dårlig ventilert loft gir økt fare for høy fuktighet, fare for svertesopp og råte.

TG 1 Vinduer

Bygningen har hovedsakelig malte trevinduer med 2-lags glass, vinduene har sidesving.

I hybelen er det innadslående vinduer med luftespalter i toppen.

Årstall: 2012

Kilde: Produksjonsår på produkt



Kjøkenvindu

TG 2 Vinduer fra byggår

Vinduene på badet, entreen og karnappvinduet er malte trevinduer med 2-lags glass.

Karnappvinduet i stuen har nytt glass i 2012.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Det er avvik:

Tilstandsgrad to er gitt fordi karnappvinduet trenger vedlikehold og har sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

- Det må foretas lokal utbedring.

Ny eier kan forbedre tilstandsgraden ved å pusse opp, vedlikeholde eventuelt bytte vinduene.

Konsekvensene er at skadene forverres og påvirker og skader andre bygningsdeler.



Karnapp

! TG 1 Inngangsdør bolig

Bygningen har en malt inngangsdør med smal glassfelt.



Inngangsdør bolig

! TG 2 Terrassedør

Bygningen har malte balkongdører i tre med glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad to er gitt fordi dørene er slitt, med sprekker utvendig, og trenger vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørene er velfungerende med dette avviket, men for å forbedre tilstandsgraden må dørene vedlikeholdes eller vurdert byttet.



Terrassedør 1. etg



Terrassedør 2. etg

! TG 2 Inngangsdør Hybel

Hybelen har en malt tett inngangsdør med utvendig stående trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Malingsavflassing og sprukket trepanel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Døren er velfungerende med dette avviket, men for å forbedre tilstandsgraden må døren vedlikeholdes eller byttes.



Inngangsdør hybel

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Bygningen har en 25 kvm terrasse bygget i tre med tilkomst fra kjøkkenet, terrassen gir tilkomst til gårdsplassen vis port. 8 kvm av arealet er overbygget med plastplater, levegg og innglassing.

Gulvet på terrassen er beiseide impregnerte terrasserbord. Rekkverket er av stående trepanel med flat håndløper. Rekkverkshøyden er 1,0 m

Boligen har en balkong i 2. etasje med tilkomst fra loftstuen på 3,4 kvm. Gulvet har kompositt terrassebord. Rekkverket er av stående og liggende trepanel med flat håndløper. Rekkverkshøyde 0,9 m

På plenarealet bak garasjen har eiendommen en pergola på 12 kvm som er bygget på mark.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 er gitt på rekkverk fordi det ikke tilfredsstiller dagens regelverk på 1 meter.

Balkong, terrasse og pergola har sprukket terrassebord, rekkverk og trepanel som trenger vedlikehold eller utskifting.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Tilstandsgraden forbedres ved å bytte eller vedlikeholde slitt og skadet trepanel på rekkverk og terrassebord.

Konsekvensene er at skadene forverres og påvirker og skader andre bygningsdeler.



Terrasse 1. etasje



Pergola



Balkong 2. etasje

TG 2 Utvendige trapper

Boligen har en utvendig trapp på inngangspartiet, trappen er bygget i treverk med kompositt trinn, rekkverket er av stående og liggende trepanel med flat håndløper. Rekkverket er 0,88 m høyt.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Tilstandsgrad 2 er gitt på rekkverk fordi det ikke tilfredsstiller dagens regelverk på 1 meter.

Konsekvens/tiltak

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



Trapp ved inngangsparti

INNENDIG

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater

Boligens innvendige overflater består av:

Gulv: laminat, furugulv, belegg og betong

Vegg: tapet, trepanel, strie, mur

Tak: trepanel, mdf panelbord, himlingsplater.

Hybelens innvendige overflater består av:

Gulv: laminat

Vegg: malt panel, mur

Tak: malt gips

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad to er gitt fordi laminatgulvet på soverommet i 2. etasje mangler "vaskelist" det glipe til veggen, det er også manglende avslutning mot dørterskel, (gripe).

Parketten i loftstuen har slitasje innenfor døren og det er sprekk i i overgangen pipe/brannmur i trappeoppgangen

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflaten er velfungerende med dette avviket, men ny eier må forvente utskifting, vedlikehold og modernisering vil forbedre tilstandsgraden.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bygningens gulv mot grunnen er av betong/mur, gulvet er foret opp.

Jeg har målt 8 mm høydeforskjell i boden i kjelleren, fra døren til hjørnet mot hybelen

Det er 66 mm nivåforskjell mellom vaskerom og bod, og 35 mm mellom gang og vaskerom. Hybelen har 10 mm høydeforskjell fra stuen til kjøkkenet.

Det er skjevheter som er målbare, men som ikke er til sjanse for bruken av boligen.

Innvendig konstruksjon er ikke kontrollert.

TG 2 Etasjeskille

Boligens etasjeskiller er av trebjelkelag.

Jeg har målt:

12 mm høydeforskjell fra åpningen til gangen og til det utvendige hjørnet ved spisestuen, 10 mm høydeforskjell fra åpning til soverommet og til yttervegg, 8 mm nivåforskjell mellom loftstuen og soverommet.

Det er skjevheter som er målbare, men som ikke er til sjanse for bruken av boligen.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsgrad to er gitt fordi:

Etasjeskillet under stuen og det utvendige overbygget ved hybelen har hull i asfalt platene og vindtetting. Det er 12 mm høydeforskjell fra åpningen til gangen og til det utvendige hjørnet ved spisestuen (innenfor 2 meter)

Konsekvens/tiltak

- Andre 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.

Ny eier må forvente utbedringer på bjelkelaget og asfaltplatene under stuen for å forbedre tilstandsgraden.

Konsekvensene ved å unnlate dette er dårligere isolasjon, fare for skadedyr og negativ påvirkning av andre bygningsdeler.



TG 2 Radon

Jeg har ikke kjennskap eller fått opplysninger om radonsikringen mot grunnen eller om radon målinger er utført, men det er ikke krav om dette selv om tilstandsrapporten etterspør dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Jeg anbefaler at ny eier tar en egen radonmåling for å være helt sikker på radon nivået i egen bolig.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales.

Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.

TG 1 Pipe og ildsted

Til boligen er det en elementpipe, til pipen er det tilkoblet en lukket ovn. Sotluken er plassert i hybelen og det er feieluke på soverommet i 2. etasje.

Pipen og brannmuren er pusset og malt.

Tilstandsrapport



Pipe og vedovn i stuen

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltakingen er gjort på en tilfeldig plass i vaskerommet under terreng, hvor det er sannsynlig at det kan være fuktighet, sett opp mot fuktbelastningen i konstruksjonen.

Utforet vegg i vaskerommet har isolasjon, plast på varm side og trepanel.

Jeg kan ikke gi noen absolutt garanti for de andre veggene eller konstruksjonene i rom under terreng.

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.

Tilstandsgrad to er gitt fordi jeg har målt 23 vektprosent fuktighet i veggkonstruksjonen ned mot gulvet.

Treverk skal ha fukttinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fukttinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet.

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.

Ny eier må forvente flere undersøkelser og se dette i sammenheng med drenering, fuktsikring og bortledning av vann fra nedløp.

Høy fuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Plast og dampspærre vurderes som en risikonstruksjon i etter dagen anbefalinger.



Hulltaking i kjeller

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har to lakkerte tretrapper med teppefliser i trinnene. Trappene går fra kjelleren til 1. etasje og fra 1. etasje til 2. etasje.

Trappene har åpne trinn og rekkverk med stående runde spiler.

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.

Tilstandsgrad to er gitt fordi avstanden mellom trespilene i rekkverket er 12 cm, og avstanden mellom trinnene er 13,5 cm, forskriftskavet er på 10 cm.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Ny eier kan forbedre tilstandsgraden ved å redusere åpningene mellom spiler og opptrinn, dette vil også bedre sikkerheten.



Trapp fra 1. til 2. etasje

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte furu fyllingsdører med tre speiler.

På befaringsdagen er ikke døren til entreen montert, den er lagret i kjelleren.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Tilstandsgrad to er gitt fordi dørene og tersklene har bruksslitasje. Døren på soverom 1. etasje subber på dørstokk, soveromsdøren i 2. etasje subber og er skjev i karmen, vaskeromsdøren subber på terskelen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dørene er velfungerende med dette avviket, men ny eier kan forbedre tilstandsgraden ved å justere/vedlikeholde dørene.



Baderomsdør

VÅTROM

2. ETASJE > BAD I 2. ETASJE

Generell

Baderommet i 2. etasje har tilkomst fra loftstuen. I rommet er det vaskeservant og overskap med lysarmatur, gulvmontert toalett, badekar og panelovn på veggen. Rommet er ventilert med lufteventil i veggen og det er lufte spalte under døren.

Baderommet har sluk under badekaret.

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: beleg

Vegg: malt strie

Tak: himlingsplater

Minner spesielt om at baderommet er fra 1986 med ukjent oppkant på dørterskel og mot veggen.

Ny eier må være forberedt på fullstendig oppgraderinger av baderommet for å tilfredstille dagen forskrifter og forventninger til bruk.



Baderom 2. etasje

2. ETASJE > BAD I 2. ETASJE

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malt strie og taket har himlingsplater.

2. ETASJE > BAD I 2. ETASJE

TG 3 Overflater Gulv

Gulvet har beleg.

Jeg har målt sluket til å ligge 9 mm høyere en topp beleg ved dørterskel (Horisontal avstand 175 cm)

Det er ikke mulig å inspisere topp membran ved dørterskel uten å demontere eikelisten på dørterskelen.

Oppkant underkant dørterskel er er på 95 mm

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er avvik:
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Tilstandsgrad 3 er gitt for gulvet har motfall til sluket, det er heller ikke mulig å inspiser membran/vinylbelegg på gulvet.

Konsekvens/tiltak

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

Baderommet er velfungerende, men tilfredsstillende ikke dagens krav til nødvendig fall eller dokumentert oppkant på membran mot dørterskel og vegger.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

2. ETASJE > BAD I 2. ETASJE

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg i sluket som tettesjikt.

Eier opplyser om at det er lagt beleggfliser på sveiset vinylbelegg og at vinylbelegget har oppkant bak monterte gulvlist.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi mer enn halvparten av antatt brukstid er oppbrukt og det er ikke mulig inspisere membran/belegg.

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.

Tiltak:

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Ny eier må vite om at badet rommet ikke tilfredsstiller kravet og forventningene til dagen bruk.

Konsekvensen er at en mulig vannlekkasje vil kunne renne til loftstuen og etasejskillet fordi det finnes ufullstendig membran/belegg.



Sluk på badet rom 2. etasje

2. ETASJE > BAD I 2. ETASJE

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

I rommet er det vaskeservant og overskap med lysarmatur, gulvmontert toalett, badekar og panelovn på veggen.

2. ETASJE > BAD I 2. ETASJE

TG 3 Ventilasjon

Baderommet har naturlig ventilasjon gjennom lufte ventil i veggen og lufte spalte under døren.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Avtrekksvifte er defekt.

Tilstandsgrad tre er gitt fordi baderommet mangler mekanisk avtrekk etter dagens forskrift. Eier opplyser om at avtrekksviften/anlegget er defekt og koblet ut.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Tilstandsgraden forbedres hvis det monteres avtrekksvifte på baderommet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Veggventil

2. ETASJE > BAD I 2. ETASJE

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Jeg har foretatt hulltaking i, soveroms veggen, i tilliggende konstruksjon uten å påvise fukt inne i konstruksjonen.

Hulltakingen er gjort på en tilfeldig plass i våtrommet, hvor det er sannsynlig at det kan være fuktighet, sett opp mot fuktbelastningen i rommet.

Jeg kan ikke gi noen absolutt garanti for de andre veggene i rommet.



Hulltaking i 2.etg

1. ETASJE > BAD I 1. ETASJE

Generell

Tilstandsrapport

Baderommet i 1. etasje har tilkomst fra gangen.

I rommet er det vaskeservant i innredning, over- og sideskap, speil med lysarmatur, gulvmontert toalett, bidé, tett dusjkabinett og elektriske varmekabler i gulvet.

Rommet er ventilert med lufteventil i taket og det er lufte spalte under døren.

Baderommet har sluk under dusjkabinettet

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: flis

Vegg: flis

Tak: malt trepanel

Årstall: 2006

Kilde: Eier



Baderom i 1. etasje

1. ETASJE > BAD I 1. ETASJE

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og taket har panel.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD I 1. ETASJE

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har fliser

Jeg har målt 5 mm høydeforskjell på gulv fra topp flis ved dørterskel til topp slukrist. (Horisontal avstand 170 cm)

Det er ikke mulig å inspisere topp membran ved dørterskel uten å demontere dørterskelen

Fliset oppkant mot dørterskel er 22 mm.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD I 1. ETASJE

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2006

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.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi mer enn halvparten av antatt brukstid er oppbrukt.

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.

- 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.

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilleggende konstruksjoner.



Slu på baderom

1. ETASJE > BAD I 1. ETASJE

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

I rommet er det vaskeservant i innredning, over- og sideskap, speil med lysarmatur, gulvmontert toalett, bidé, tett dusjkabinett og elektriske varmekabler i gulvet.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD I 1. ETASJE

TG 3 Ventilasjon

Baderommet har naturlig avtrekk gjennom lufteventil i taket og lufte spalte under døren.

Årstall: 2006

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekksystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Avtrekksvifte er defekt.

Tilstandsgrad tre er gitt fordi baderommet mangler mekanisk avtrekk etter dagens forskrift. Eier opplyser om at avtrekksviften/anlegget er defekt og koblet ut.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Tilstandsgraden forbedres hvis det monteres avtrekksvifte på baderommet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Takventil

1. ETASJE > BAD I 1. ETASJE

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Jeg har foretatt hulltaking i, gangen, i tilliggende konstruksjon uten å påviste fukt inne i konstruksjonen.

Hulltakingen er gjort på en tilfeldig plass i våtrommet, hvor det er sannsynlig at det kan være fuktighet, sett opp mot fuktbelastningen i rommet.

Jeg kan ikke gi noen absolutt garanti for de andre veggene i rommet.



Hulltaking 1.etasje

KJELLER > VASKEROM

Generell

Vaskerommet har tilkomst fra gangen

I rommet er det vaskekar, varmtvannstank, hyller for lagring og opplegg for vaskemaskin

Rommet er ventilert med lufteventil i veggen.

Vaskerommet har sluk under vaskekar

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: beleg

Vegg: trepanel og mur/lettklinker

Tak: trepanel

Minner spesielt om at vaskerommet er fra 1986 med manglende gulvbelegg under varmtvannstanken og at veggene har trepanel og mur. Ny eier må være forberedt på oppgraderinger av vaskerommet for å tilfredstille dagen forskrifter og forventninger til bruk.



Vaskerom i kjelleren

KJELLER > VASKEROM

Overflater vegger og himling

Veggene har panel og mur, taket har panel.

KJELLER > VASKEROM

Overflater Gulv

Gulvet har beleg

Jeg har målt 12 mm høydeforskjell på gulv fra topp flis ved dørterskel til topp slukrist. (Horisontal avstand 120 cm)

Oppkant dørterskel er 30 mm

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

Ikke beleg under vv tanken

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt på vaskerommet i kjelleren

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er avvik:
- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Tilstandsgrad tre er gitt fordi det ikke er gulvbelegg/membran og oppkant på veggen under varmtvannstanken.

Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

• Tiltak:

- Uten membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.

Ny eier må vite om at baderommet ikke tilfredsstiller kravet og forventningene til dagen bruk.

Konsekvensen er at en mulig vannlekkasje vil kunne renne til tilstøtende rom fordi det finnes ufullstendig membran/belegg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Sluk på vaskerom



KJELLER > VASKEROM

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

I rommet er det vaskekar, varmtvannstank, hyller for lagring og opplegg for vaskemaskin

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad to er gitt fordi vaskekar har stor bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vaskekar er velfungerende med dette avviket, med tilstandsgraden kan forbedes med modernisering.

KJELLER > VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Vaskerommet har naturlig avtrekk gjennom lufte ventil i veggen.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tilstandsgrad to er gitt fordi baderommet mangler mekanisk avtrekk og spalte under døren etter dagens forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tilstandsgraden forbedres hvis det monteres avtrekksvifte og luftespalte under døren på vaskerommet.

KJELLER > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt i tilknytning til sanitærutstyret på vaskerommet fordi det er murvegg.

KJELLER > HYBEL BAD/VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

Baderommet i hybelen har tilkomst fra kjøkkenet
I rommet er det vaskeservant i innredning, speil, lysarmatur, tett dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin og det panelovn på veggen.

Rommet er ventilert med lufteventil i veggen og det er luftehull i døren.

Baderommet har sluk under dusjkabinettet

Rommets innvendige overflater består av:

Gulv: belegg

Vegg: malt panel

Tak: malt gips

Minner spesielt om at baderommet er fra 1986 med ukjent oppkant på dørterskel og mot veggene

Ny eier må være forberedt på fullstendig oppgraderinger av baderommet for å tilfredstille dagen forskrifter og forventninger til bruk.



Baderom i hybel

KJELLER > HYBEL BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har panel og taket er malt.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi veggene ikke har fuktbestandig materiale og det svertesopp nederst på veggen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Ny eier må være klar over at veggene i rommet ikke tilfredsstiller dagens krav, forskrifter og forventninger til bruk.

KJELLER > HYBEL BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har belegg

Jeg har ikke målt høydeforskjell på gulv fra topp belegg ved dørterskel til topp slukrist.

Det er ikke mulig å inspisere topp membran ved dørterskel.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Tilstandsgrad 2 er gitt for gulvet er tilnærmet flatt og en mulig vannlekkasje vil kunne renne til kjøkkent fordi døråpningene er uten oppkant, oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet, eller gulvet ha 1:100 fall til sluk og 25 mm fra slukrist til topp membran ved dørterskel.

Konsekvens/tiltak

- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

KJELLER > HYBEL BAD/VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Eier opplyser om at det er lagt beleggfliser på sveiset vinylbelegg og at vinylbelegget har oppkant bak monterte gulvlister.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi mer enn halvparten av antatt brukstid er oppbrukt på slukløsning og gulvbelegg.

Det regnes 20–25 år som en realistisk funksjonell levetid ved normal bruk på .

Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Ny eier må vite om at baderommet ikke tilfredsstiller kravet og forventningene til dagen bruk og må forvente fullstendig oppgradering.

KJELLER > HYBEL BAD/VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

I rommet er det vaskeservant i innredning, speil, lysarmatur, tett dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin og det panelovn på veggen.

KJELLER > HYBEL BAD/VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Baderommet har naturlig avtrekk gjennom lufte ventil i veggen og luftehull i døren.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tilstandsgrad to er gitt fordi baderommet mangler mekanisk avtrekk etter dagens forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Tilstandsgraden forbedres hvis det monteres avtrekksvifte på baderommet.

KJELLER > HYBEL BAD/VASKEROM



Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig, dusjhjørnet grenser til murvegg.

Fuktmåling er sammenlignet fra punkt over døren og i nedre hjørne i bak dusjkabinettet og det er forskjeller.

Jeg har målt 15,2 vektprosen fukt i platene bak dusjkabinettet.

Konsekvensene av fuktinnhold på 15,2 % er teknisk sett ikke farlig i seg selv.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet.

Målingene er gjort på en tilfeldig plass i våtrommet, hvor det er sannsynlig at det kan være fuktighet, sett opp mot fuktbelastningen i rommet.

Jeg kan ikke gi noen absolutt garanti for veggene i rommet.

Vurdering av avvik:

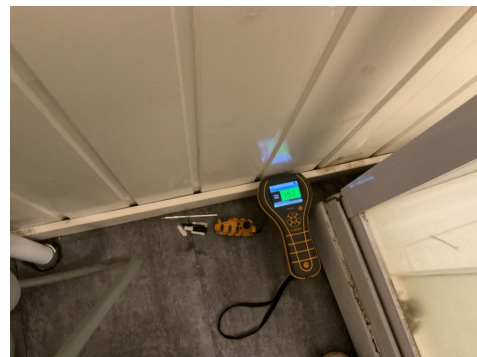
- Det er avvik:

Tilstandsgrad to er gitt fordi det er forskjeller på målinger over døren og nede bak dusjkabinettet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ny eier må vite om at baderommet ikke tilfredsstillt kravet og forventningene til dagen bruk og må forvente fullstendig oppgradering. Konsekvensen av høyt fukt i konstruksjonen kan gi økt fare for sopp, råte og skadedyr, med påfølgende behov for utskiftinger og høye kostnader.



Ved dusjkabinett

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN



Overflater og innredning

Kjøkkenet i boligen har tilkomst fra stuen og har innredning med profilerte fronter.

Benkeplaten er av laminat. Kjøkkenet har kompositt oppvaskkum med utslagsvask og avrenning, sprutplater under overskap, kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, microbølgeovn og stekeovn.

Kjøkkenets innvendige overflater består av:

Gulv: laminat

Vegg: malt strie

Tak: trepanel

Årstall: 2017

Kilde: Eier



Kjøkken

Tilstandsrapport



Kjøkken

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

KJELLER > HYBEL KJØKKEN M/GARDEROBE

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet i hybelen har tilkomst fra stuen og har enkel innredning med profilerte og sletter fronter.

Det er stål oppvaskkum, utslagsvask og avrenning, kjøleskap, komfyr og ventilator.

Kjøkkenets innvendige overflater består av:

Gulv: laminat

Vegg: malt panel

Tak: malt gips



Kjøkken i hybel

KJELLER > HYBEL KJØKKEN M/GARDEROBE

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Boligen har innvendige vannledninger av kobber.

Hoved stoppekranen til huset er i vaskerommet i kjelleren

Vannledningen er besiktiget i vaskerommet og i boden.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad to er gitt fordi innvendige vannledninger har oppbrukt mer en halvparten av forventet levetid.

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

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad to er gitt fordi innvendige avløpsrør har oppbrukt mer en halvparten av sin forventede levetid.

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

Tilstandsrapport

Boligen har naturlig ventilasjon gjennom lufteventiler i vinduene og veggventiler.

! TG 2 Varmtvannstank

På vaskerommet i kjelleren er det montert en 200 liters Oso varmtvannstank.

Årstall: 2009 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi tanken har el-tilkobling med stikkontakt som ikke tilfredsstiller dagens forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Jeg anbefaler ny eier å etablere el-tilkobling etter dagens forskrift.

Varmtvannsberedere over 1500 watt skal ikke kobles til via vanlig stikkontakt, men må være fast tilkoblet det elektriske anlegget, i 2010 gjaldt dette varmtvannsberedere med effekt over 2000 watt, men ble endret til 1500 watt i 2014.

Er din varmtvannsbereder installert før 2010 og tilkoblet gjennom stikkontakt er du ikke pålagt å bygge om anlegget, men desto viktigere er det at du jevnlig tar ut støpselet og ser etter varmgang. Rådet er uansett til å bruke fast tilkobling. Det er under ingen omstendigheter lov med tilkobling via skjøteledning.

! TG 1 Varmepumpe

Huset har en luft til luft varmepumpe med innerdel montert i stuen og en ytterdel montert under overbygget i kjelleren. (under stuegulvet)

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

! 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.

Huset har åpent elektrisk anlegg.

Sikringsskap med 50 ampere hovedsikring, tre automatsikringer og 12 skrusikringer, er montert i boden i kjelleren.

Hybelen har automatsikringer montert på kjøkkenet.

Bygningen har oppvarming med:

Luft til luft varmepumpe, elektriske panelovner, vedovn i stuen og elektriske varmekabler på baderommet.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1985
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
Eier opplyser om i egenerklæringen at HAFA har utført el-arbeid på kjøkkenet og i utestuen.
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, brannpill 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? Sjekker 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?

Tilstandsrapport

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 Tilstandsgrad to er gitt på grunn av eldre skrusikringer og jeg anbefaler ny eier en utvidet el-kontroll som kan dokumentere det elektriske anlegget sin tilstand.



Sikringsskap i bildene i kjelleren

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 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.

I boligen er det to røykvarslere, røykvarslerne er plassert i stuen og i loftstuen, brannslukningsapparat plassert i entreen. Hybelen har en røykvarsler og brannslukningsapparat i stuen.

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

Eier opplyser og at det er byggegrunn av fjell.

TG 2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er synlig knotteplast uten avslutningslist rundt grunnmuren.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er avvik:
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tilstandsgrad to er gitt fordi knotteplasten ikke er over terrenget og det er manglende avslutningslist.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Tiltak:

Jeg anbefaler ny eier å kontrollere drenering og fuksikring rund boligen med en fagperson.

Konsekvensene av en mangelfull drenering og fuksikring kan være en fuktig kjeller, dårlig innemiljø og i ytterste konsekvens mugg og råte.

Ny eier må være forberedt på utskifting av drenering og utvendig fuksikring.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Eier opplyser om at det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

TG 2 Terrengforhold

Terrenget rundt boligen faller fra gårdsplassen.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad to er gitt fordi terrenget faller mot grunnmuren ved inngangspartiet og mot grunnmuren fra garasjen.

Dagens regelverk sier:

Terreng rundt byggverk skal planeres med fall utover minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 m. Hvor terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen, avskjæringsgrøfter o.l.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Dette kravet har som formål å lede overvann bort fra bygget og redusere risiko for fukt- og vannskader på grunnmur og kjeller.

Konsekvenser av manglende eller utilstrekkelig terrengfall kan være:

- Økt belastning på dreneringssystem
- Fuktopptrekk i konstruksjoner
- Dårligere inneklima
- Økt risiko for råte, mugg og andre fuktskader

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1985. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1985. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad to er gitt fordi avløpsrør og vannrør har oppbrukt mer en halvparten av sin forventede levetid

Konsekvens/tiltak

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

Ny eier må vite om at vann og avløpsrør er fra byggeår og utbedringer i fremtiden må forventes.



Plast vannledning

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1992

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger på datostempling av tegninger.

Standard

Bygningen og fundamenteringen har behov for utbedringer.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasjen i Sagaveien 33A er opplyst oppført i 1990

Bygningen er oppført i tradisjonelt uisolert bindingsverk, veggene er utvendig kledd med liggende trepanel. Garasjen har saltak tekket med betongtakstein og undertak av rupane, takrenner og beslag av lakker stål.

Leddporten er av aluminium det koblede vinduer med topphengsling og en enkel boddør med tre speiler, påmonter dørpumpe.

På endeveggen av garasjen er det en utvendig bod.

Jeg minner spesielt om at garasjen har seget kraftig og betonggulvet faller 20 cm fra hjørnet ved porten og til hjørnet på endeveggen. Langveggen har også forflyttet seg og har på befaringstidspunktet en stor bue.

Ny eier må forvente store utbedringer på garasje og gulv for at denne skal fremstå i god stand.

Jeg anbefaler ny eier å sette seg grundig inn i avviket på garasjen.

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



Bod



Anvendelse

Bod

Byggeår

2018

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Boden i Sagaveien 33A er bygget i 2018.

Bygningen er opplagret på treklosser direkte på marken og oppført i isolert bindingsverk- og gulvkonstruksjon, utvendig er annekset kledd med liggende trepanel.

Annekset har saltak teknet med papp, takrenner, nedløp og beslag i lakkert og plastbelagt stål.

Annekset har ett rom med malt vindu i to-lags glass og med topphengsling.

Boddøren har utvendig stående trepanel og slett innvendig.

Rommet er innvendig kledd med trepanel på vegger og i taket, på gulvet er det laminat.

Bygningen er tilkoblet strøm fra boligen.

I matrikkelen beskriver kommunen:

Vi har ikke dokumentasjon på at bod/uthus mot nordvest for boligen er omsøkt eller godkjent i vårt arkiv.

Eier opplyser om at boden er fritatt for søknadsplikten.

Jeg minner spesielt om opplagringen av boden på mark.

Ny eier må forvente at opplagringen trenger utbedringer og at annekset løfter på seg ved tele i bakken.

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

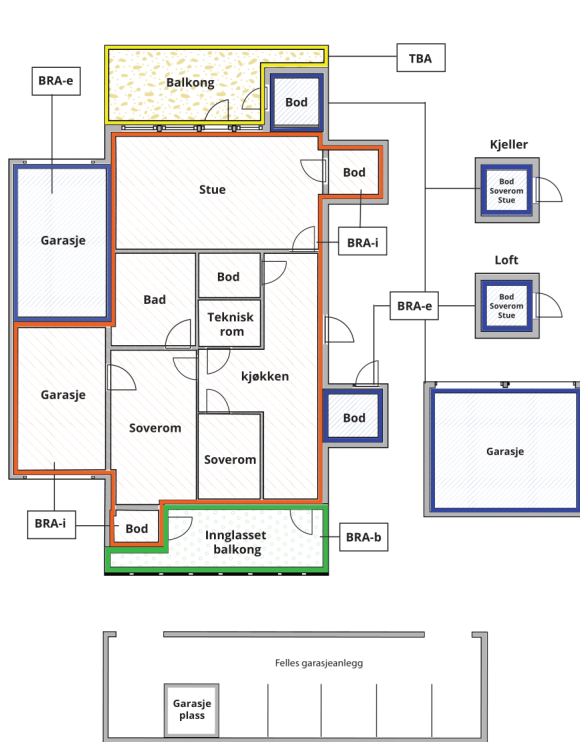
Hva er måleverdig areal?

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.



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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)		
2. etasje	49			49	3
1. etasje	85			85	37
Kjeller	69			69	
SUM	203				40
SUM BRA	203				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Loftstue m/trapp, Soverom 1, Soverom 2, Bad i 2. etasje		
1. etasje	Entré, Gang m/trapp, Bad i 1. etasje, Stue, Kjøkken, Soverom		
Kjeller	Gang m/trapp, Vaskerom, Bod, Hybel Stue, Hybel Kjøkken m/garderobe, Hybel Bad/vaskerom		

Kommentar

Eneboligen har hybel i kjelleren og bygningen består av 2 etasjer pluss kjeller med en praktisk og funksjonell planløsning med følgende romfordeling:

Hoved etasje:

Entré: 2,6 m²
Gang m/trapp: 10,4 m²
Bad: 5,9 m²
Stue 38,8 m²
Kjøkken: 17,2 m²
Soverom: 8,3 m²

Terrasse: 25,1 m² (TBA)
Pergola: 11,7 m² (TBA)

Andre etasje:

Loftstue m/trapp: 12,9 m²
Soverom 1: 16,4 m²
Soverom 2: 13,9 m²
Bad: 4,7 m²

Balkong: 3,4 m² (TBA)

Kjeller:

Gang m/trapp: 9,3 m²
Vaskerom: 12,8 m²
Bod: 13,4 m²

Hybel Stue: 12,6 m²
Hybel Kjøkken m/garderobe: 9,9 m²
Hybel Bad/vaskerom: 4,3 m²

Hybelens areal er medregnet i boligens BRA-i

Boligens innvendige overflater består av:
Gulv: laminat, furugulv, belegg og betong
Vegg: tapet, trepanel, strie, mur
Tak: trepanel, mdf panelbord, himlingsplater.

Hybelens innvendige overflater består av:
Gulv: laminat
Vegg: malt panel, mur
Tak: malt gips

Oppvarming:
Bygningen har oppvarming med:
Luft til luft varmepumpe, elektriske panelovner, vedovn i stuen og elektriske varmekabler på baderommet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Entreen i boligen og terrassen mot gaten er ikke tegnet inn på foreviste tegninger fra 06.02.2024
Ny eier må vite om at det bør fremskaffes dokumentasjon eller blir nødvendig med søknads

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:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		27		27	
SUM		27			
SUM BRA	27				

Romfordeling

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

Kommentar

Garasjen er 22,9 m2 og har en utvendig bod på 4 kvm

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Garasjen har en bod bygget på endeveggen i bakkant som ikke er på foreviste tegninger.
Eier opplyser om at boden er fritatt for søknadsplikten.

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		9		9	3
SUM		9			3
SUM BRA	9				

Romfordeling

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

Kommentar

Annekset har et rom på 9,2 kvm

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Jeg har ikke blitt forevist tegninger av bygningen.

I matrikkelen beskriver kommunen:

Vi har ikke dokumentasjon på at bod/uthus mot nordvest for boligen er omsøkt eller godkjent i vårt arkiv.

Eier opplyser om at boden er fritatt for søknadsplikten.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

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	189	14
Garasje	0	27
Bod	0	9

Kommentar

Enebolig

Bygningen har 203 kvm. bruksareal (BRA) hvor 189 kvm. er P-rom og 14 kvm er S-rom.
(kjellerbod)

I tillegg har eiendommen:

Anneks: 9 kvm

Garasje: 23 kvm

Bod: 4 kvm

Garasje

Garasjen har 27 kvm. bruksareal (BRA) hvor alle kvm. er S-rom.

Bod

Annekset har 9 kvm. bruksareal (BRA) hvor alle kvm. er S-rom.
Bygningen har en terrasse på 3 kvm.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.8.2025	Robert Vang	Takstingeniør
	Lillian Merethe Døler Fjeldstad	Kunde
	Øivind Fjeldstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	3020	2566		0	592.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Sagaveien 33 A

Hjemmelshaver

Fjeldstad Lillian Merethe Døler, Fjeldstad Øivind

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sagaveien 33A ligger sentralt plassert i rolig gate på Hovland . med ca 300 m til dagligvare og offentlig kommunikasjon, det er ca 900 meter til kjøpesenter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en skrånede tomt opparbeidet med plen og beplantning, gangvei og tilkomst er hellelagt og asfaltert.

Tinglyste/andre forhold

BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE 12.02.1985 Kommunale rettigheter/påbud i henhold til skjøte/festekontrakt.

I opplysninger fra kommunen (vegstatuskart) er veien fra siste vegkryss og opp til Sagaveien 33A privat.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1985

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.08.2025		Gjennomgått	4	Nei
Grunnbokutskrift	24.08.2025		Gjennomgått	2	Nei
Matrikkelutskrift	24.08.2025		Gjennomgått		Nei
Oppmåling/skisser	20.08.2025	Egne notater	Gjennomgått	2	Nei
Meglerpakke	21.08.2025	Bygningsopplysninger, Tegninger, ferdigattest, midlertidlig br. tillatelse, kart, reguleringsbestemmelser, vegtsatus, vann/avløp, branntilsyn, eiendomsgebyr.	Gjennomgått	43	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.08.2025	

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 dampsperrer 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/XO1183>

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