

Tilstandsrapport



Enebolig



Lysakerveien 2, 3140 Nøtterøy



Færder kommune



gnr. 13, bnr. 348

Sum areal alle bygg: BRA: 368 m² BRA-i: 282 m²



Befaringsdato: 06.05.2025

Rapportdato: 20.05.2025

Oppdragsnr.: 13136-1599

Referansenummer: TZ2625

Autorisert foretak: Hans Holt

Sertifisert Takstingeniør: Hans Holt



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.

Hans Holt

Hans Holt har tidligere drevet eget byggmesterfirma siden 1980. Er utdannet til takstmann i 2012. Har jobbet på heltid med boligtaksering siden 2013. Jeg utfører tilstandsrapporter, verditakster, skaderapporter, reklamasjonsrapporter, uavhengig kontroll på nye boliger, og bruksendringer -byggesaker.



Rapportansvarlig

Hans Holt

Uavhengig Takstingeniør

hanholt2@online.no

992 52 042



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

Enebolig oppført i 1976.

I følge tidligere tilstandsrapport: Tak løftet og 2.etg innredet i 1987/88. Kjøkken utvidet i 1989. Da ble også bad i 1.etg oppgradert. Deler av drenering/fuktsikring er byttet/oppgradert etter byggeår men ukjent når. Vinduer og dører fra byggeårene samt 2021. Enkelte glass byttet i 2013. Endel overflater oppgradert eller byttet i 2021. El- anlegg noe oppgradert i 2014 og 2021/22.

Det må regnes med å gjøre tiltak på utvendig fasader, kledning og tak. Det er påvist råte i kledning på fasade sør. Videre undersøkelser bør gjøres spesielt mot syd. Det er påvist avvik på alle baderommene. Det må påregnes tiltak.

Det må regnes med tiltak på el- anlegget. Underetasje er innredet til rom for varig opphold. Underetasje er ikke godkjent bruksendret til rom for varig opphold.

Enebolig - Byggeår: 1976

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå og deler av taket fra balkong i 2.etasje. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) hovedsakelig er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. 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 av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Takrenner og nedløp i stål

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning .

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Luftet loft. Isolasjon fra byggeår.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Underetasje: Vinduer fra byggeår. Soverom har rømningsvindu 120 x 80 cm , PVC vindu fra 2021.

1. etasje: Fastkarmvindu i stue med 2 lags glass. Noen vinduer har skiftet glass i 2013 og 2021. Fastkarmvindu mot nord fra 1972.

2. etasje: Vinduer fra fra 1987 i stue.

Bygningen har teak hovedytterdør, glass fra 2013. Malt ytterdør til underetasje, balkong og terrassedører i tre. Inngangsdør til underetasje med glass fra 1981.

Balkong ut for stue i 2. etasje , underliggende membran. Ukjent alder men teking er antatt fra 1988. (årstall er hentet fra tidligere tilstandsrapport i 2022.) Tregulv av løse tremmer impregnert.

Terrasse på støpt plate med skiferheller. Trapp av skifer.

Utvendig støpt trapp til underetasje. Støpt trapp med skiferheller til inngang 1. etasje.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt gulv mot grunnen.

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

dobbel.

Rom under terreng har gulv parkett, laminat og belegg. Oppført gulv på kjøkken Veggene har plater og betong/mur.

Det er ny laminat i kjøkken og gang samtidig med stue og kjøkken i

1. etasje. Det er noe nivåforskjell mellom kjøkken og gang.

Boligen har malt tretrapper til underetasje og 2. etasje.

Innvendig har boligen finerdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad underetasje:

Bad fra 1982 i følge tidligere tilstandsrapport. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Fliser på gulv og vegger, sluk i dusj, himlingsplater, servantskap, toalett , el- vifte i vegg. varmekabler .

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Dette på grunn av at rommet går mot murvegger og vegger med rørinstallasjoner.

Vaskerom underetasje:

Vaskerom fra byggeår. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Murvegger. Taket er malt.

Gulvet har vinylbelegg. Fall er ca. 25 mm. til topp sluk.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Stålservant og plastservant. Opplegg for vaskemaskin.

Det er naturlig ventilering.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Dette fordi rommet er omsluttet av murvegger alle sider.

Bad 1.etasje

Bad fra 1989 i følge tidligere tilstandsrapport. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Fliser på gulv og vegger.

Himlingsplater. Servantskap, dusjhjørne, eget toalettrom . Naturlig ventilasjon.

Hulltaking/fuktsøk er foretatt fra soverom inn i vegg i eksisterende hull mot våt sone dusj uten å påvise unormale forhold.

Bad 2.etasje:

Bad fra 1988 i følge tidligere tilstandsrapport. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Fliser på gulv og vegger. Malt trepanel i himling . Sluk på hovedgulv og sluk i dusj.

Opplegg for vaskemaskin, servantskap, toalett. Mekanisk ventilasjon.

Hulltaking/fuktsøk er foretatt fra soverom inn i eksisterende hull i vegg mot våt sone dusj uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken 1.etasje:

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Det er oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og komfyrvakt. Benkeplaten er av laminat.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut over på loft og ut over tak. Kjøkken underetasje :

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Det er kjøp/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Benkeplaten er av laminat.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut i yttervegg.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med fliser på gulv, malte plater på vegger og tak, servant på vegg, toalett på gulv. Naturlig ventilasjon.

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon. Underetasje har klaffventiler yttervegger alle rom bortsett fra kjøkken og entre. Spalteventiler i vinduer i 1. og 2 etasje. Mekanisk ventilasjon for våtrommene. aggregat på loft.

Det er installert varmepumpe i stue. Varmekabler på våtrom el. oppvarming.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter type Høiax bestående i vaskerom underetasje.

El skap i underetasje og 1. etasje.

Underetasje. røykvarslere. slokkeapparat fra 2019.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

Dreneringen er fra 1976.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Opparbeidet hagetomt

Utvendige vann rør er av stål kobber. (observasjoner i underetasje)

Avløpsrør er av plast og er fra 1976. Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det foreligger tegninger datert 06.08. 1975. Underetasje er innredet til rom for varig opphold. Tegninger av underetasje viser hobbyrom, boder og disponible rom. Det foreligger ikke tegninger av 2. etasje.

Det foreligger ferdigattest datert 08.08.1977.

Det foreligger tegninger av tilbygg stue 1. etasje og 2. etasje datert 13.11. 1987. Det foreligger ferdigattest for påbygg datert 06.04.1989. Underetasje er ikke lovlig i bruk.

Underetasje må søkes bruksendret ved fortsatt bruk til oppholdsrom.

Garasje

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

Det foreligger godkjente tegninger fra 1996.

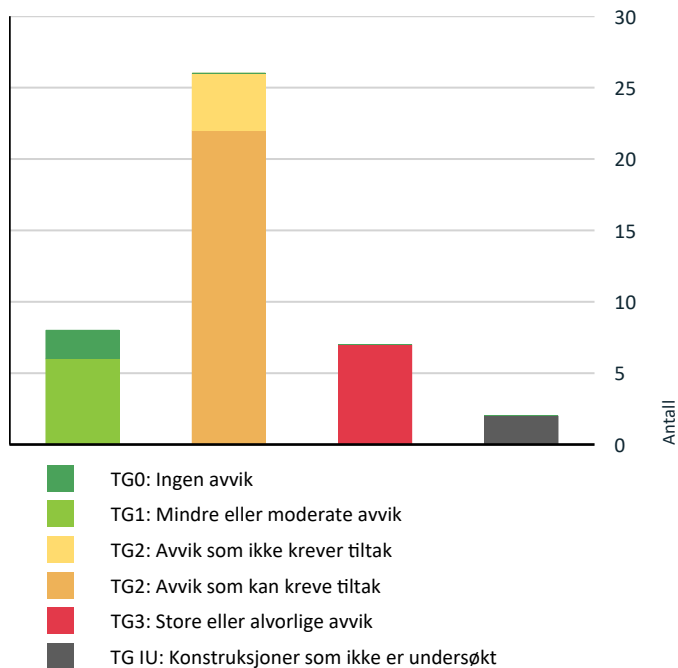
Garasje

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

Det foreligger tegninger fra 1978.

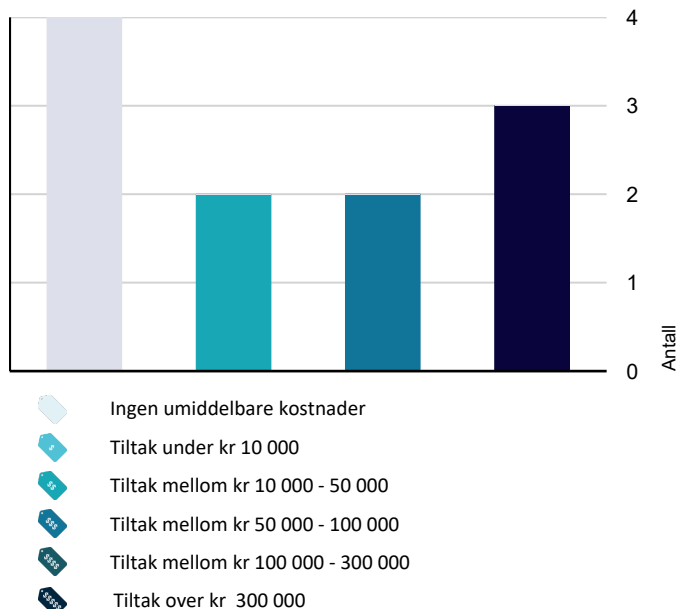
Sammendrag av boligens tilstand

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

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. Der det er foretatt hulltaking inn i konstruksjonen er dette beskrevet på det enkelte punkt. Takstobjektet kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Felles og utvendige bygningsdeler på leiligheter i sameie og borettslag vurderes normalt ikke da dette tilhører felles vedlikehold i sameie og borettslag.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befæringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport. Det er viktig at rapporten leses og godkjennes av selger før den tas i bruk som dokumentasjon ved salg av eiendommen. Det må gis tilbakemelding til takstmannen for retting av eventuelle feil. Gis det ikke tilbakemelding, er rapporten å regne som godkjent av selger.

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 > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! 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](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1.etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

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

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1976

Kommentar
I følge eiendomsverdi

Anvendelse
Brukes til bolig

Standard
Lav standard

Vedlikehold
Boligen har behov for vedlikehold på flere områder.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå og deler av taket fra balkong i 2. etasje. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) hovedsakelig er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. 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 av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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 avvik:

Det er påvist tydelig nedbøyning på utvendig takflate over stue.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Andre tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

Det må gjøres ytterligere undersøkelser av tak-konstruksjon angående nedbøyning.



Tak over stue har noe nedbøyning. Takstein er stedvis mosegrodd.

! TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i stål

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Andre tiltak:

Krav til snøfangere kom i 1969. Byggeforskrift 1969 :

Tak skal være utført og forankret til bærekonstruksjoner slik at det uten skadelige deformasjoner kan oppta belastninger etter kap. 51. Tak skal være teknet og drenert slik at det ikke oppstår lekkasje ved nedbør eller når snø eller is smelter. Åpninger for ventilering av tak skal være avdekket eller utformet slik at inndrev av regi eller snø unngås. Tak skal være utført slik at det ikke oppstår skadelig fuktighets-oppsamling ved kondensasjon av vanddamp fra husets indre. Tak skal være utført slik at det ikke blir utsatt for skadelige frostsprengninger eller farlige isdannelse. Hvor det er fare for at snørør og isras kan medføre skade, skal taket ha snøfanger e.l. sikring.

Konsekvens kan være at personer blir påført skade ved snø og isras fra tak.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Det mangler snøfangere og sikring av tak.

! TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning .

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er påvist spredte råteskader på fasade sør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Det må regnes med og utbedre fasader.



Det er spredte råteskader på fasade sør.



Værslitt og noe oppsprukken kledning på fasade sør.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Luftet loft. Isolasjon fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er påvist noe nedbøyning utvendig tak. (se bygningsdel takteking)
Det er påvist fuktskjolder rundt gjennomgang luftehatt ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Påviste skjolder skyldes sannsynlig tidligere lekkasjer. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak men tak og tak-konstruksjon må jevnlig kontrolleres for eventuelle begrensninger med ventilering av luftesystemet. Observering av istapper etc. Luftespalter ved gesims bør sjekkes ytterligere.
Det er ikke behov for umiddelbare tiltak men tak og tak-konstruksjon må jevnlig kontrolleres for eventuelle lekkasjer.



Påvist skjolder i undertak ved kanalgjennomføring



Det er påvist noe manglende lufting fra loft mot gesims.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Underetasje: Vinduer fra byggeår. Soverom har rømningsvindu 120 x 80 cm, PVC vindu fra 2021.

1. etasje: Fastkarmvindu i stue med 2 lags glass. Noen vinduer har skiftet glass i 2013 og 2021. Fastkarmvindu mot nord fra 1972.
2. etasje: Vinduer fra 1987 i stue.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Vinduer i kjellerstue er vanskelig å lukke. Vinduer i 2. etasje mot sør er værslitt og mulig råte i nedre karm.

Konsekvens/tiltak

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



Værslitt og sprekk i vindu underetasje

Tilstandsrapport



Vindu på bad 1. etasje



Vindu mot sør i 2. etasje. Værslitt og sprekker.



Vindu mot sør i 2. etasje. Værslitt og sprekker.

TG 2 Dører

Bygningen har teak hovedytterdør, glass fra 2013. Malt ytterdør til underetasje, balkong og terrassedører i tre. Inngangsdør til underetasje med glass fra 1981.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Det er værslitt balkongdør i 2. etasje. Ødelagt vrider.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må regnes med å skifte dører.



Ødelagt vrider på balkongdør i 2. etasje

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong ut for stue i 2. etasje, underliggende membran. Ukjent alder men tekking er antatt fra 1988. (årstall er hentet fra tidligere tilstandsrapport i 2022.) Tregulv av løse tremmer impregneret.

Terrasse på støpt plate med skiferheller. Trapp av skifer.

Vurdering av avvik:

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

Det er usikker membran på balkong.

Flere skiferheller har løsnet fra underlaget.

Konsekvens/tiltak

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

Det må påregnes og gjøre ytterligere undersøkelser om membran og tettesjikt. Løse skiferheller må mures om på nytt på terrasse.

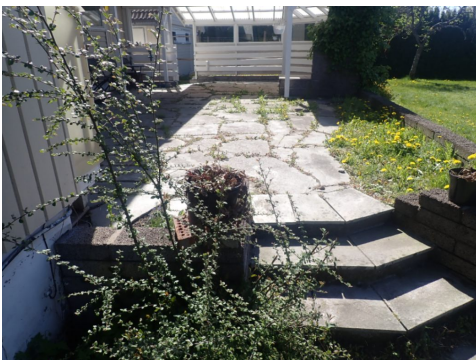


Det er usikker membran på balkonggulv på sidene ut mot tak/overgang til tak.

Tilstandsrapport



Høyde på rekkverk er 89 cm.



! TG 2 Utvendige trapper

Utvendig støpt trapp til underetasje. Støpt trapp med skiferheller til inngang 1. etasje.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Skifer er løs. Åpne fuger

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Det må regnes med å gjøre tiltak på trapp.



Trapp til underetasje. Muren er skjev.



INNENDIG

! TG 2 Overflater

Innendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis knirk på gulvoverflater, spesielt i 1. etasje.
Det er noe spredte småskader på noen vegger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må regnes med å gjøre tiltak på noen overflater.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt gulv mot grunnen.

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.

Avvik i stue i 2. etasje på ca. 16 mm på tvers av rommet, lavest nivå mot yttervegg vest. Avvik på soverom sør/øst på ca. 20 mm. på langs av rommet, lavest nivå ved yttervegg mot sør.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

! TG 2 Pipe og ildsted

dobbel.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Det er manglende avstand til brennbart gulv foran peis i kjellerstue.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.



! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom under terreng har gulv parkett, laminat og belegg. Oppforet gulv på kjøkken Veggene har plater og betong/mur.

Det er ny laminat i kjøkken og gang samtidig med stue og kjøkken i 1. etasje. Det er noe nivåforskjell mellom kjøkken og gang.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er noe sliten overflate på parkett i kjellerstue.

Det er saltutslag nederst på yttervegg i innredet barnerom hjørne mot nord/øst. Hulltaking er foretatt/fuktsøk er utført fra soverom inn i eksisterende hull uten å påvise unormale forhold mot mur. Selv om det ikke er påvist fuktutslag ved hulltaking er det allikvel usikkert angående fukt på grunn av alder.

Konsekvens/tiltak

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

Det vises for øvrig til bygningsdel drenering.



Det er spor av merker saltutslag på yttervegg mur



! TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapper til underetasje og 2. etasje.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det er for lavt rekkverk på trapp i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen finerdører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er sliten overflate på noen dører i underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dører bør overflatebehandles.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Bad fra 1982 i følge tidligere tilstandsrapport. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Fliser på gulv og vegger, sluk i dusj, himlingsplater, servantskap, toalett, el- vifte i vegg. varmekabler .

Vurdering av avvik:

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

Det er oppkant til dusj. flatt hovedgulv. Noe fall til sluk i dusj, løse fliser på gulv, sprukken flis i dusj, i hjørne og lenger opp i overgang.

Løse fliser på vegg i dusj. Rommet mangler til-luft.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Dette på grunn av at rommet går mot murvegger og vegger med rørinstallasjoner.

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom fra byggeår. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Murvegger. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Saltutslag på grunnmur/yttervegg

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det vises til rom under terreng. Saltutslag må holdes under oppsikt

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 3 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Fall er ca. 25 mm. til topp sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Belegg har stedvis løsnet fra underlaget

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes skifte av gulvbelegg

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Belegg har stedvis løsnet fra underlaget



Åpen skjøt på belegg.

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Belegg bør skiftes.



Utett rundt sluk.

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Stålservant og plastservant. Opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- 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.

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Dette fordi rommet er omsluttet av murvegger alle sider.

1.ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Bad fra 1989 i følge tidligere tilstandsrapport. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Fliser på gulv og vegger. Himlingsplater. Servantskap, dusjhjørne, eget toalettrom . Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist flere løse fliser på gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Over 300 000



1.ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking/fuktsøk er foretatt fra soverom inn i vegg i eksisterende hull mot våt sone dusj uten å påvise unormale forhold.



2.ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Bad fra 1988 i følge tidligere tilstandsrapport. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Fliser på gulv og vegger. Malt trepanel i himling . Sluk på hovedgulv og sluk i dusj.

Opplegg for vaskemaskin, servantskap, toalett. Mekanisk ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. (ventilasjon er ikke i drift)

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Det er flere riss i fuger

2.ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking/fuktsøk er foretatt fra soverom inn i eksisterende hull i vegg mot våt sone dusj uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

UNDERETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Benkeplaten er av laminat.

UNDERETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut i yttervegg.

1.ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Det er oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og komfyrvakt. Benkeplaten er av laminat.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er stedvis knirk på gulv kjøkken. Slitasje på benkeplate og noe generell slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

1.ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut over på loft og ut over tak.

SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTRUM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med fliser på gulv, malte plater på vegger og tak, servant på vegg, toalett på gulv. Naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Mekanisk avtrekk bør etableres

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

! TG 3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Underetasje har klaffventiler yttervegger alle rom bortsett fra kjøkken og entre. Spalteventiler i vinduer i 1. og 2. etasje. Mekanisk ventilasjon for våtrommene. aggregat på loft.

Vurdering av avvik:

- Avtrekksvifte er defekt.

Ventilasjonsanlegg er ikke i drift.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Defekt ventilasjonsanlegg må skiftes ut. Konsekvens er dårlig og mangelfull tilstrekkelig luft-utskifting.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! TG 2 Varmesentral

Det er installert varmepumpe i stue. Varmekabler på våtrom el. oppvarming.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

TG- 2 på varmekabler våtrom på grunn av alder.

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter type Høiax bestående i vaskerom underetasje.

Årstall: 2004

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

! TG 3 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.

El skap i underetasje og 1.etasje.

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.
Ukjent
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

Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Ja

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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?

Nei

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

Ja Det er løs koblingsboks i underetasje. Det mangler kursoversikt på el-skap i underetasje. Det mangler samsvarserklæring.

Generell kommentar

På grunnlag av påviste mangler må anlegget kontrolleres. Kostnadsestimat gjelder for kontroll.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



El skap i underetasje mangler kursoversikt



Løs koblingsboks i underetasje



! 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.

Underetasje. røykvarsler. slokkeapparat fra 2019.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

3. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1976.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre 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.

Det vises til "rom under terreng"

Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis noe sprekk i grunnmur/fasader

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Terrengforhold

Opparbeidet hagetomt

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann rør er av stål kobber. (observasjoner i underetasje)
Avløpsrør er av plast og er fra 1976. Det er offentlig vann og avløp 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.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Brukes til garasje

Byggeår

1996

Kommentar

I følge tegninger fra byggeår

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Frittliggende garasje bygget med støpt plate på mark. Oppført i Leca ringmur og tre bindingsverk. Stående og liggende malt kledning. 2 leddporter. Enkle vinduer i tre. Enkel dør.
Saltak tekket med dobbelkrum betongtakstein. Takrenner i stål. Innlagt lys og strøm.
2.etasje er innredet. Trapp til 2. etasje.

Garasjerommet mangler ventilering. Det mangler rekkverk på trapp til 2.etasje. Det er før øvrig utført enkel og begrenset vurdering av garasje.

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

Garasje



Anvendelse

Brukes til garasje - underetasje

Byggeår

2004

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Frittliggende garasje bygget med støpt plate på mark. Oppført i tre bindingsverk. Stående malt kledning. Vippeport i tre. Enkle vinduer i tre. Enkel dør.
Saltak tekket med asfaltshingel.

Gulvet har sprekkdannelser. Garasje har behov for vedlikehold. Det er utført enkel og begrenset vurdering av garasje.

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)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Underetasje	104			104			104
1.etasje	123			123	37		123
2.etasje	55			55	6	5	60
SUM	282				43	5	287
SUM BRA	282						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré, Gang, Bad, Vaskerom, Kjøkken, Gang 2, Soverom, Soverom 2, Stue, Bod, Bod 2, Trapperom		
1.etasje	Entré, Gang, Toalettrom, Bad, Soverom, Soverom 2, Kjøkken, Stue		
2.etasje	Bad, Stue, Soverom, Soverom 2		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger tegninger datert 06.08. 1975. Underetasje er innredet til rom for varig opphold. Tegninger av underetasje viser hobbyrom, boder og disponible rom. Det foreligger ikke tegninger av 2. etasje.

Det foreligger ferdigattest datert 08.08.1977.

Det foreligger tegninger av tilbygg stue 1. etasje og 2. etasje datert 13.11. 1987. Det foreligger ferdigattest for påbygg datert 06.04.1989. Underetasje er ikke lovlig i bruk. Underetasje må søkes bruksendret ved fortsatt bruk til oppholdsrom.

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: Det er påvist avvik på rømning og lysforhold i underetasje. Avvik på vinduer.

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		39		39			39
2.etasje		21		21		7	28
SUM		60				7	67
SUM BRA	60						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje		Garasje	
2.etasje		Trapperom, Innredet bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente tegninger fra 1996.

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		26		26	
SUM		26			
SUM BRA	26				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger tegninger fra 1978.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	269	13
Garasje	0	60
Garasje	0	26

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.5.2025	Hans Holt	Takstingeniør
	Venkatesh Natarajan	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3911 FÆRDER	13	348	0	0	1060.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Lysakerveien 2

Hjemmelshaver

Natarajan Venkatesh

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen er beliggende i Lysakerveien 2 Færder kommune

Adkomstvei

Boligen har adkomst fra Lysakerveien

Tilknytning vann

Offentlig vannforsyning

Tilknytning avløp

Offentlig avløpsanlegg

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

Om tomten

Eiet tomt

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.05.2025	
2	21.05.2025	
3	21.05.2025	

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/TZ2625>

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