

Tilstandsrapport



Enebolig



Listubben 15, 1481 HAGAN



NITTEDAL kommune



gnr. 5, bnr. 245

Sum areal alle bygg: BRA: 164 m² BRA-i: 164 m²



Befaringsdato: 24.04.2025

Rapportdato: 12.05.2025

Oppdragsnr.: 14146-1906

Referansenummer: ER1286

Autorisert foretak: Martens Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Daniel P. Martens

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.

Martens Takst AS

Utfører tilstandsrapport iht nytt regelverk, verditaksering av bolig, reklamasjonsrapporter, uavhengig kontroll våtrom og lufttetthet, arealoppmåling, konsulent bistand overtakelse ny bolig og andre relevante konsulent og rådgivningstjenester.

www.martenstakst.no



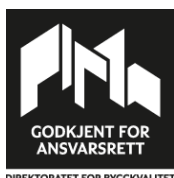
Rapportansvarlig

Daniel P. Martens

Uavhengig Takstingeniør

daniel@martenstakst.no

940 03 908



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 - Byggeår: 1996

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Undertak og stein er 29 år gammelt.

Nedløp og renner i malt stål

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende/stående bordkledning.

Uisolert sperrekonstruksjon tak.

Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass. Fra 2021.

Balkongdører med 3 lags isolerglass. Ramme i PVC. Fra 2021.

Inngangsdør med glatt overflate.

TERRASSE OG VERANDAER

Terrasse på 15 m2 med tilkomst fra stue. Utført i treverk.. Avrenning mellom spalter i terrassebord. Rekkverk i front.

Terrasse på 7 m 2 ved inngangsarti. Utført i treverk.

Veranda på 28 m2 med tilkomst fra stue. Utført i treverk.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Laminat. Fliser.

Vegg: Malte og sparklede gipsplater. Malt mur. Panelplater i underetasje

Tak: Sparklet og malt gips. Malt betong. Plater sånne biter nbnd

Trebjelkelag.

Boligen har mursteinspipe. Ildsted i støpeern i stue.

Trertrapper i heltre gran/furu.

Innvendige dører er profilerte.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad utleie: Sluk og membran fra byggeår. Alder overflater og innredning ikke kjent. Muligens av nyere dato

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Servant på vegghengt servantskap. Gulvstående toalett.

Dusjskyvedører med fronter i glass. Opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk. Bryterstyrt.

Bad underetasje: Sluk og tettesjikt fra byggeår. Overflater og innredning av nyere dato.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Sluk og membran fra byggeår.

Dusjkabinett. Servant på vegghengt servantskap. Vegghengt toalett med innebygd sisternes kasse.

Det er mekanisk avtrekk. Spalte under dørblad for tilluft.

Vaskerom underetasje: Sluk og tettesjikt muligens fra byggeår.

Overflater og innredning muligens av nyere dato.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet har vinylbelegg.

Rommet har ingen varmekilde.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vegghengt stålservant.

Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereder.

Det er mekanisk avtrekk. Bryterstyrt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken utleie: Finerte fronter. Heltre benkeplate med integrert platetopp og vask. Flislagt vegg over kjøkkenbenk.

Opplegg for frittstående kjø/frys. Integrert komfyr.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Kjøkken 1. etasje: Fra 2021. Profilerte fronter. Laminert benkeplate med integrert kjøkkenkum. Flislagt vegg over kjøkkenbenk.

Integrerte hvitevarer med innfelt platetopp i benkeplate, oppvaskmaskin, komfyr. Opplegg for frittstående kjø/frys, to stk.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med flislagte gulv og vegger. Malt tak.

Vegghengt toalett med innbygd sisternes kasse.

Det er etablert drenering underside sisternes kasse. Vegghengt servant.

Det er plastsluk i rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør i plast og kobber. Alder anlegg ikke kjent. Delvis fra byggeår. Avløpsrør av plast. Synlig i servantskap bad og i kjøkkenskap med vask.

Mekanisk avtrekk i våtrom og i kjøkken 1. etasje.

Luft til kufft varmepumpe.

Varmtvannstanken er på ca. 80 liter. I kjøkkenskap utleiedel.

Varmtvannstanken er på ca.180 liter. I vaskerom.

To stk sikringskap. Merk en strømvatle.

Automatsikringer.

Kontroll av Elvia og avsluttet sak datert 22.11.2024

Lokale brannvarslere

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Området (1481 Hagan) består hovedsakelig av leirholdig jord med innslag av morenemasser. Det finnes partier med fjell i dagen, spesielt i høyreliggende strøk. Grunnforholdene er egnet for boligbygging, men enkelte steder krever stabilisering på grunn av tidligere marin leire.

Eier har informert om at det ikke er kvikkleire på boligens tomt.

Synlig dreneringspapp med topplist rundt huset. Boligen ligger i skrånende terreng.

Alder drenering 29 år.

Bygningen antatt grunnmur i lettklinkerblokker. Pusset/slemmet overflater.

Støttekonstruksjon i impregnert treverk.

.Offentlig vannforsyning og avløp 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 de stemmer ikke med dagens bruk

Underetasje: Bad utleie, vaskerom, kjøkken utleie, samt tilbygg med entre utleie og utebod er ikke medtatt på byggemeldt tegning.

1 etasje: Dagen entre var opprinnelig åpent inngangsparti og utebod. Deler av stue angitt som soverom.

Veranda ikke angitt på byggemeldt tegning.

Vindu entre 1. etasje var opprinnelig en balkongdør iflg eier.

Det foreligger ikke tegninger av loft blant byggemeldte tegninger.

Undertegnede er ikke kjent med om nevnte forhold er registrert byggemeldte.

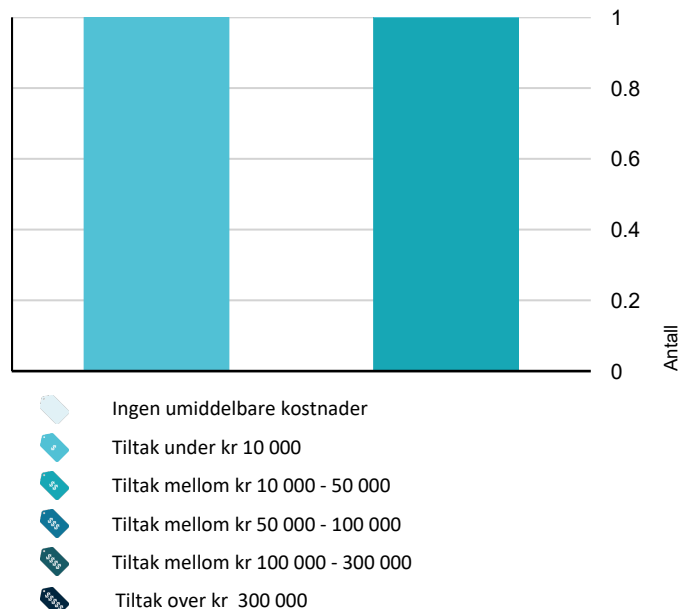
Sammendrag av boligens tilstand

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

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som ikke kunne oppdages under befaring. Boligen var møblert og i bruk og særlige tunge gjenstander flyttes ikke. Skjulte rør vurderes etter antatt alder. EL-anlegg er visuelt besiktiget og er ikke takstkonsulentens sitt fagområde. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst/prospekt (hvis ikke annet er oppgitt som bevis i form av kvittering eller lignende).

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](#)

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 3 [Gå til side](#)

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

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør - 2 [Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

❗ Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - 2 [Gå til side](#)

❗ Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

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

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

❗ Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

❗ Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

❗ Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

❗ Kjøkken > Underetasje > Kjøkken utleie > Overflater og innredning [Gå til side](#)

❗ Kjøkken > Underetasje > Kjøkken utleie > Avtrekk [Gå til side](#)

❗ Våtrom > Underetasje > Bad utleie > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

❗ Våtrom > Underetasje > Bad utleie > Overflater Gulv [Gå til side](#)

❗ Våtrom > Underetasje > Bad utleie > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

❗ Våtrom > Underetasje > Bad utleie > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

❗ Våtrom > Underetasje > Bad utleie > Ventilasjon [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](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1996

Anvendelse

Bolig

Standard

Normal standard. Deler av bygningsmassen fra byggeår.

UTVENDIG

! TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Undertak og stein er 29 år gammelt. Tak er besikket fra vindu soverom loft, samt fra bakkenivå.

Levetid | Betongtakstein over 30 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Levetid | Undertak over 30 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2



! TG 3 Nedløp og beslag

Nedløp og renner i malt stål

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



Det mangler snøfangere på taket

! TG 1

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Uisolert sperrekonstruksjon. Innvendig inspisert via kryperom loft. Synlig lufting i gesimser. Det ble ikke registrert synlig fuktproblematikk. Merk at kryperom stedvis var vanskelig tilgjengelig og ikke alle flater er inspisert.



Kryperom med tilkomst fra soverom loft

! TG 2

Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

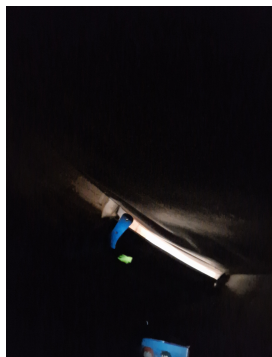
Bordkledning er stedvis tørr.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Generell overflatebehandling anbefales.

Tilstandsrapport



Lufting i gesimser



! TG 1 Vinduer

Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



! TG 1 Dører

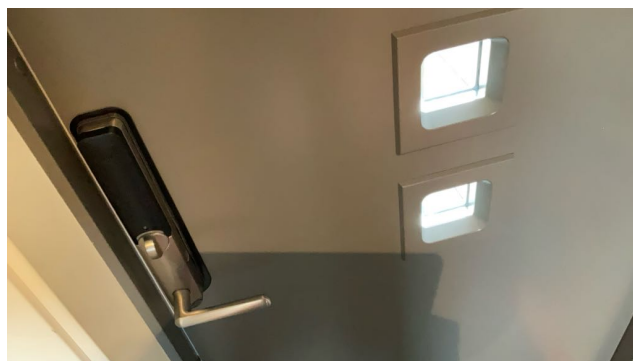
Balkongdører med 3 lags isolerglass. Ramme i PVC.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

! TG 1 Dører - 2

Inngangsdør med glatt overflate.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på 15 m2 med tilkomst fra stue. Utført i treverk. Avrenning mellom spalter i terrassebord. Rekkverk i front.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis slitasje/tørre overflater. Behov for generell overflatebehandling. Rekkverk med noe slark.

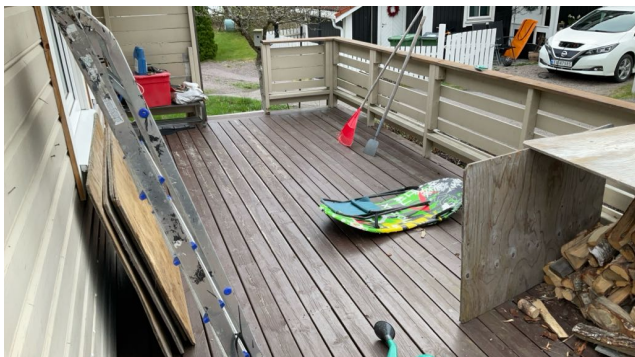
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatebehandling.

Stramming/innfestning rekkverk.

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 3

Veranda på 28 m². Med tilkomst fra stue. Utført i treverk. Synlig bærekonstruksjon i treverk med søyler og bjelker. Avrenning mellom spalter i terrassebord.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

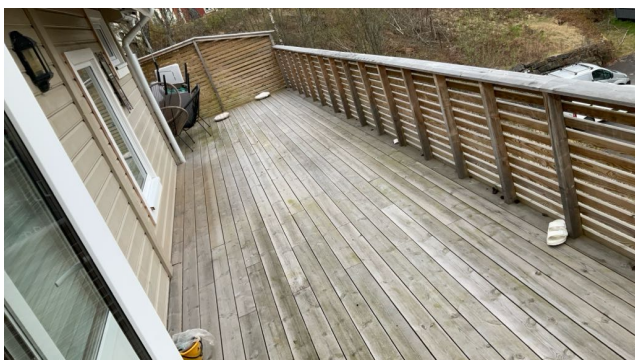
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Dagens krav er 100 cm. Dagens rekkverk er 90 cm høyt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

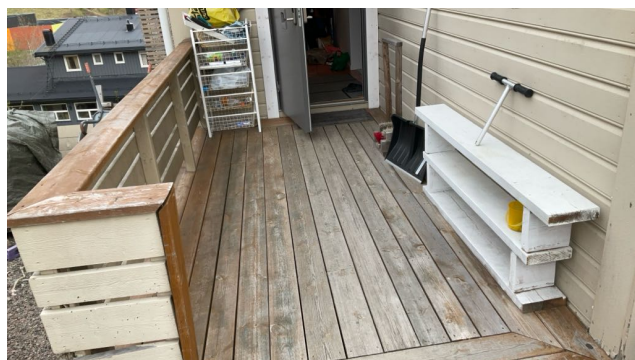
Høyderekkverk bør utbedres.

Det bemerkes at det ikke er kjent om veranda er endret i forhold til opprinnelig. Om endret er tiltaket byggemeldingspliktig og det foreligger krav om justering av høyde opp mot dagens krav.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Terrasse på 7 m² i inngangsarti. Utført i treverk. Håndløper rekkverk bør overflatebehandles.



TG 2 Utvendige trapper

Trapp i impregneret treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

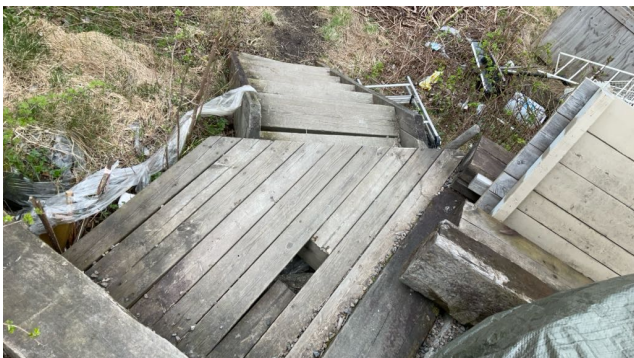
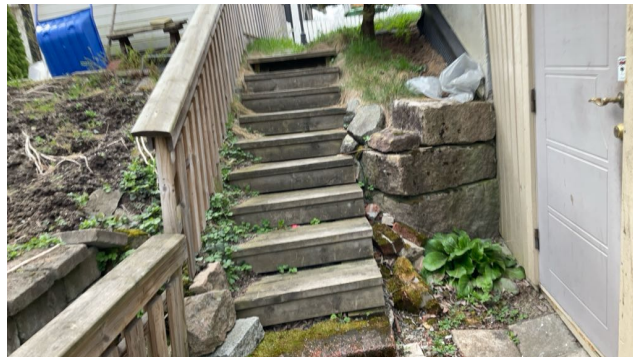
Generell slitasje overflater. Stedvis skader

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes å bygge ny trapp. Merk rekkverk må monteres.

Tilstandsrapport



! TG 1 Utvendige trapper - 2

Trapp for tilkomst utleie. Impregneret treverk. Slark i rekkverk. Ok stand trapp forøvrig..

! TG 2 Andre utvendige forhold

Tilbygg underetasje som inneholder utebod og inngangsparti uteleiedel-

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble påvist generell slitajse overflater, samt diverse skjevheter. Konstruksjonen er ikke byggemeldt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes tiltak som overflatebehandlin, utskiftning av bygningsdeler etc.



Synlig skjevheter vegg

INNENDIG

! TG 2 Overflater

Gulv: Laminat. Fliser.

Vegg: Malte og sparklede gipsplater. Malt mur. Panelplater i underetasje

Tak: Sparklet og malt gips. Malt betong. Plater sånne biter nbnb

Det må på generelt grunnlag påregnes stedvis skruehull/merke/hakk på overflater. Grunnet normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

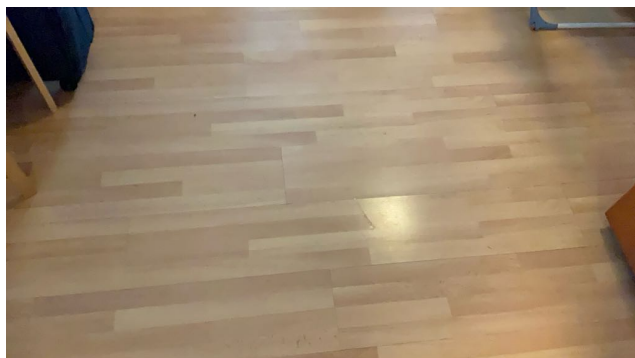
Tilstandsrapport

Synlig svell i skjøter laminat utleiedel. Øvrige flater med normal bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen tiltak nødvendig.



! TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Statens strålevern opererer med en maksgrense på 200BQ/m³ for utleieboliger. Radonkravene i strålevernforskriften trådte i kraft 1. januar 2014.

Merk at del av underetasje er utleid. Det må gjøres radonmålinger.

Boligen ligger i et område med lave til moderate radonverdier.



! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag. Det ble registrert planhetsavvik fra 5-10 mm i stue og kjøkken. Tilsvarende avvik også registrert i øvrige rom.

! TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe. Ildsted i støpejern i stue.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Pipevanger er ikke synlige.

Tilstandsrapport

Kun to side av pipeløp synlig i underetasje og tre sider i 1. etasje.

Det er lagt plater inn mot pipeløp. Disse ligger nærmere enn 30 cm fra ildsted. Plater består av enten treverk eller gips. Merk at vanlig gips anses som brennbart materiale.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Brennbart materiale må fjernes fra pipeløpet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



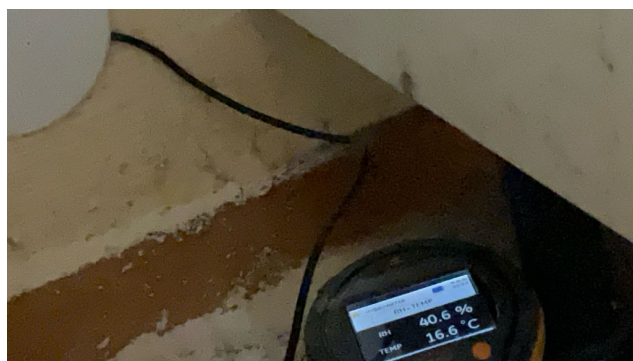
Ildsted stue

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

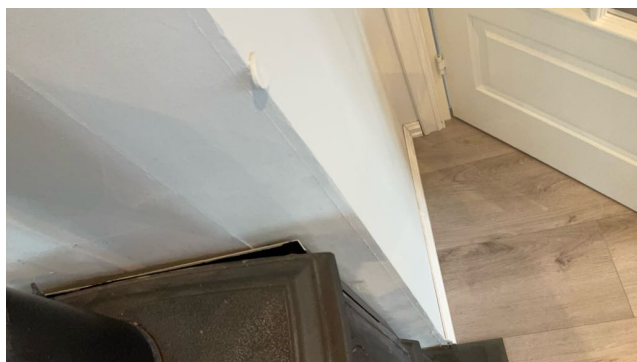
Det er utført fuktkontroll i vegg mot grunn i bakvegg kjøkken underetasje. Det ble ikke registrert verdier som kunne tilsi fukt i konstruksjonen.

Utlektet vegg med 5 cm isolasjon.

Årstall: 2025



RF 40% ved 16,6 grader



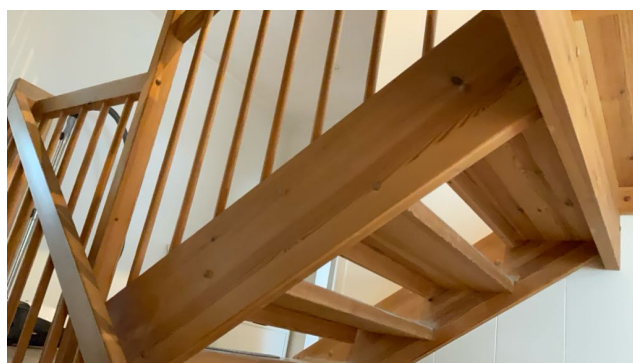
Treverk inn mot ildsted. Muligens gips.



Pipeløp underetasje. To sider er tildekket.

! TG 1 Innvendige trapper

Trertrapper i heltre gran/furu.



! TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører er profilerte. Enkelte malt, Dør til stue med glassfelt.

Vurdering av avvik:

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

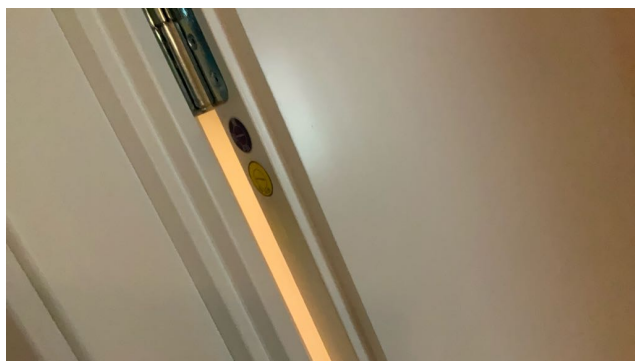
! TG 1 Rom Under Terreng

Tilstandsrapport

Enkelte av dørene butter såvidt i karm/terskel

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.



Dør til utleie er lyd og brannklassifisert

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

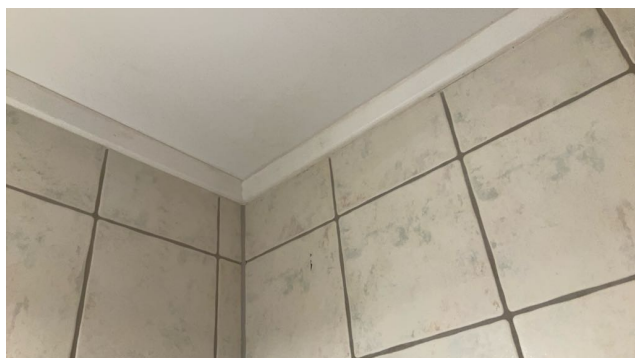
Generell

Bad med sluk og tettesjikt fra byggeår. Overflater og innredning av nyere dato.

UNDERETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.



UNDERETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. flatt gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Gulvet er tilnærmet flatt. Eventuelt lekkasjevann vil bli liggende på gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Videreføre dagens løsning med dusjkabinett.

Vurdere forhøyet terskel



UNDERETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk og membran fra byggeår.

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.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Videre bruk av badet forutsettes fortsatt bruk av kabinett og jevnlig rens/kontroll av sluk.

På sikt må det påregnes behov for oppgradering av bad grunnet alder sluk og tettesjikt.

Det kan ikke garanteres tett overgang sluk membran eller tett membran,



Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Dusjkabinett. Servant på vegghengt servantskap. Vegghengt toalett med innebygd susterne kasse.

Vurdering av avvik:

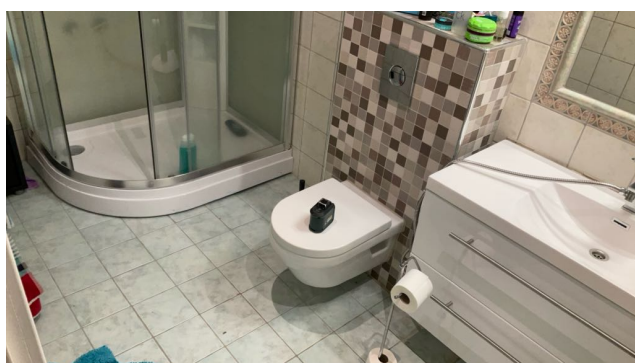
- Det er avvik:

Det er synlig sprekk i silikonfug mellom servant og vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ny fuge.



UNDERETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk. Spalte under dørblad for tilluft.

UNDERETASJE > BAD

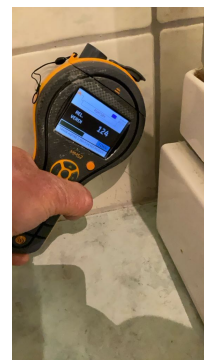
! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner og installasjoner. Dette kan være type vegg (mur, betong, tungt bindingsverk med rupanel etc), kanaler med tekniske føringer, yttervegger, leilighetsskillevegger, plassbygget innredning etc.

Vegger mot dusjsone går mot yttervegg og teknisk rom med våtromsplater.

Det er forøvrig utført fuktsøk med egnet utstyr på aktuelle vegger. Det er søkt etter blant annet fuktvariabler i vegg dusjsone. Samt generell inspeksjon overflater. Det ble ikke registrert unormale forhold som kan tilsa tegn på fuktproblematikk. .

Merk at utførte kontroller ikke kan utelukke eventuell fukt i konstruksjonen. Det er gitt TG0 grunnet ikke registrert fuktskader. Iht NS 3600.



Fuktsøk med Protimeter MMS i området omkring dusjkabinett

UNDERETASJE > BAD UTELEIE

Generell

Bad med sluk og membran fra byggeår. Alder overflater og innredning ikke kjent. Muligens av nyere dato

UNDERETASJE > BAD UTELEIE

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Svertesopp er registrert

Stedvis ujevne fuger.

Stedvis flekker i tak. Muligens svertesopp.

Det ble ikke registrert sprekker i fliser. Merk forøvrig at enkelte sprekker kan være såpass små at de med en vanlig visuell kontroll ikke vil bli oppdaget. Over tid kan en sprekk utvides og en senere kontroll vil kunne føre gi annet resultat.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må rengjøres.

Tilstandsrapport



Synlig svertesopp

UNDERETASJE > BAD Utleie

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Alder sluk og membran muligens fra byggeår.

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.

Videre bruk av badet forutsetter bruk av kabinett og jevnlig rens/kontroll av sluk.

På sikt må det påregnes behov for oppgradering av bad grunnet alder sluk og tettesjikt.

UNDERETASJE > BAD Utleie

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Ca 10 mm fall Svertesopp overgang gulv/vegg

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Svertesopp er registrert

Det ble registrert ca 10 mm høydeforskjell mellom topp sluk og gulv ved terskel.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må rengjøres.

Det anbefales å monteres dusjkabinett i rommet.



Hovedsluk

Tilstandsrapport



Hjelpesluk



Svellskader servantskap

UNDERETASJE > BAD Utleie

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Servant på vegghengt servantskap. Gulvstående toalett. Dusjkyvedører med fronter i glass. Opplegg for vaskemaskin.

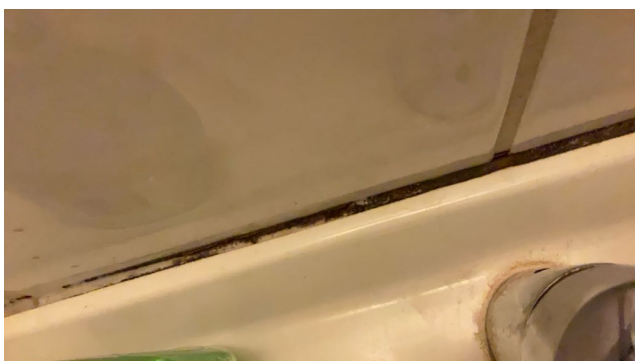
Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Synlige svellskader på servantskap.
Dusjkyvedører med generell slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



Svertesopp

UNDERETASJE > BAD Utleie

! TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk. Bryterstyrt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



UNDERETASJE > BAD Utleie

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner og innstallasjoner. Dette kan være type vegg (mur, betong, tungt bindingsverk med rupanel etc), kanaler med tekniske føringer, yttervegger, leilighetsskillevegger, plassbygget innredning etc.

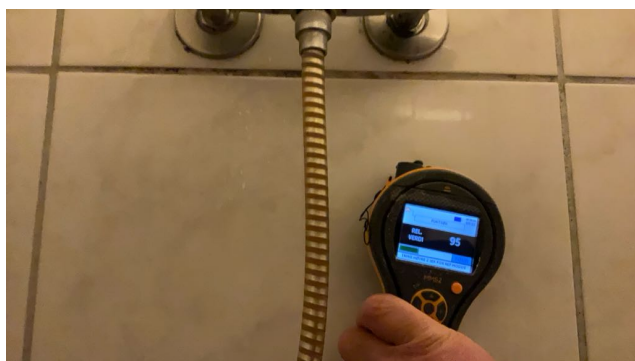
Vegger går mot yttervegg og vegg med kjøkkeninnredning.

Det er forøvrig utført fuktsøk med egnet utstyr på aktuelle vegger. Det er søkt etter blant annet fuktvariabler i vegg dusjsone. Samt generell inspeksjon overflater. Det ble ikke registrert unormale forhold som kan tilsi tegn på fuktproblematikk. .

Merk at utførte kontroller ikke kan utelukke eventuell fukt i konstruksjonen. Det er gitt TG0 grunnet ikke registrert fuktskader. Iht NS 3600.



Plater med stedvis synlig slitasje



Hull i tak hjørne

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Sluk og tettesjikt muligens fra byggeår. Overflater og innredning muligens av nyere dato. Ikke konstatert.

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hull i tak hjørne.

Stedvis synlig slitasje/spalter i mellom veggplater.

Åpninger mot fordelerskap og tilkomst hovedstoppekran. Mangler tette overganger.

Merk mange gjenstander i rommet. Ikke alle flater er mulig å inspisere.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

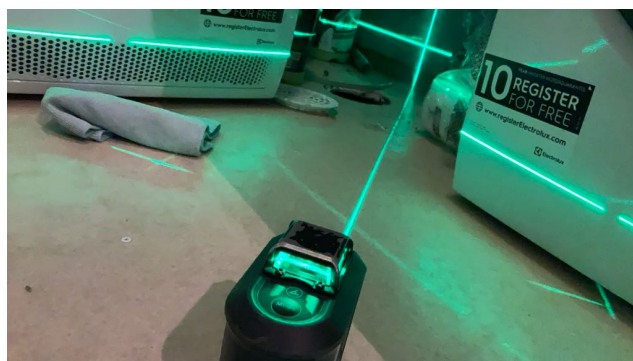
Rommet fungerer med angitte avvik da rommet kun benyttes til vask av klær o.l.

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde.

Merk mange gjenstander i rommet. Ikke alle flater er mulig å inspisere.



UNDERETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Tett under dørblad. Vaskerom mangler tilluft

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt stålservant. Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereder.

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk. Bryterstyrt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

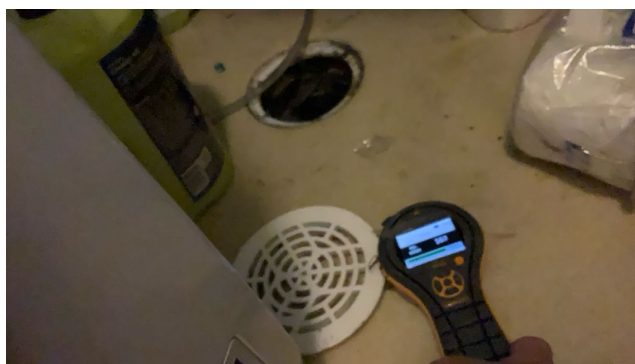
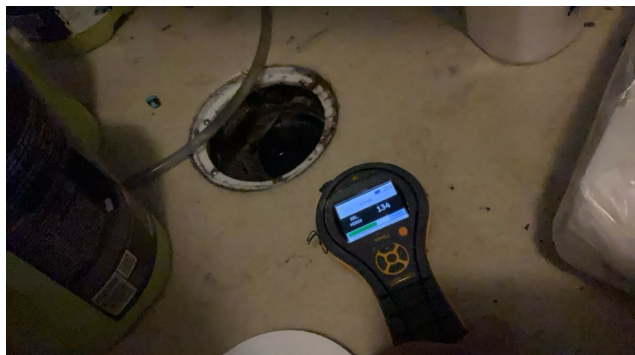
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner og installasjoner. Dette kan være type vegg (mur, betong, tungt bindingsverk med rupanel etc), kanaler med tekniske føringer, yttervegger, leilighetsskillevegger, plassbygget innredning etc.

Fuktsøk på gulv grunnet vinyl som fungerer som våtrommets tettesjikt. Vegger går mot bad og yttervegg.

Det er forøvrig utført fuktsøk med egnet utstyr på aktuelle vegger. Det er søkt etter blant annet fuktvariabler i vegg dusjsone. Samt generell inspeksjon overflater. Det ble ikke registrert unormale forhold som kan tilsa tegn på fuktproblematikk. .

Merk at utførte kontroller ikke kan utelukke eventuell fukt i konstruksjonen. Det er gitt TG0 grunnet ikke registrert fuktskader. Iht NS 3600.

Tilstandsrapport



Ikke håndverksmessig utførelse gjennomføring kanal fra kjøkkenventilator og opp gjennom tak
Plate på ventilator lar seg ikke låse i skrå stilling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale tiltak.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken fra 2021. Profilerte fronter. Laminert benkeplate med integrert kjøkkenkum. Flislagt vegg over kjøkkenbenk. Integrerte hvitevarer med innfelt platetopp i benkeplate, oppvaskmaskin, komfyr. Opplegg for frittstående kjøl/frys, to stk.

Eier har ikke opplyst om defekte hvitevarer.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.
- Komfyrvakt må monteres.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

UNDERETASJE > KJØKKEN Utleie

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken med finerte fronter. Heltre benkeplate med integrert platetopp og vask. Flislagt vegg over kjøkkenbenk. Opplegg for frittstående kjø/frys. Integrert komfyr.

Det bemerkes at det ikke er montert lekkasjesikring eller komfyrvakt. Dette er et krav i TEK 10/17. Ukjent alder kjøkken. Dvs ikke vurdert TG i forhold til dette.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i overflater.

Synlige fuktskader i benkeplate kjøkken.
Generell slitasje overflater og innredning

Eier har ikke opplyst om defekte hvitevarer.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må behandles.

UNDERETASJE > KJØKKEN Utleie

Tilstandsrapport

! TG 2 Avtrekk

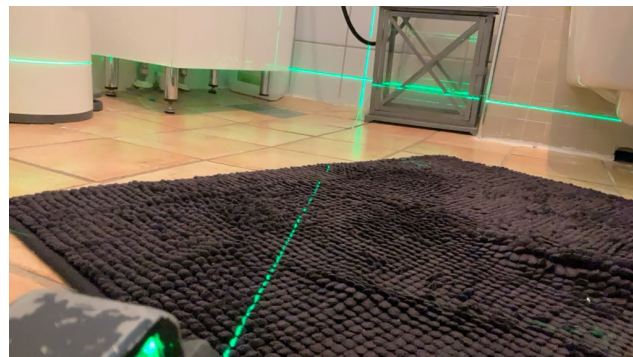
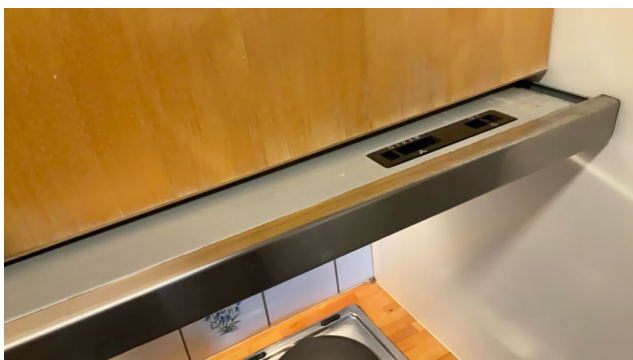
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres ventilasjons kanal ut i det fri fra ventilator.



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Vannrør i plast og kobber. Alder anlegg ikke kjent. Delvis fra byggeår. Gjelder blant annet hovedstoppekran og hovedtilførsel vann. Fordelerskap i bodrom.

Vurdering av avvik:

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

Røropplegg er vurdert å være uoversiktlig. Det mangler kursfortegnelse i fordelerskap.

Tettemuffer mangler på enden av trekkerør i kjøkkenskap 1. etasje. Deler av anlegg med passert halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

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

Montere tettemuffer i enden av trekkerør i kjøkkenskap. Tettemuffer i enden av vannrør sørger for at vann ved en eventuell lekkasje i rør i rørsystem, føres direkte til fordelerskap, og ikke til andre områder hvor installasjoner er tilkoblet vann.

Merk kurser i fordelerskap.

Generell gjennomgang av røropplegg av fagperson. Generell kontroll. Grunnet uoversiktlig anlegg kan det være feil som ikke er blitt oppdaget ved gjennomgang av bolig.

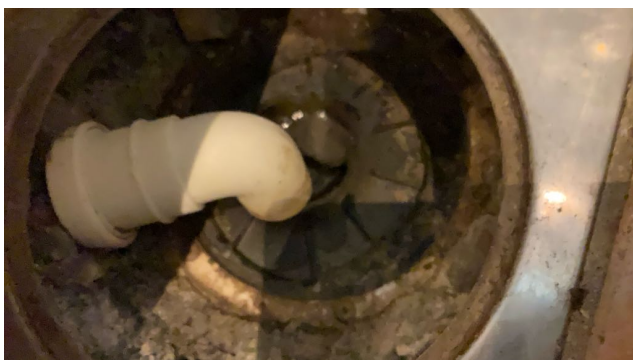
SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

! TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med flislagte gulv og vegger. Malt tak. Vegghengt toalett med innbygd siternekasse. Det er etablert drenering underside siternekasse. Vegghengt servant.

Det er plastsluk i rommet. Det ble registrert ca 22 mm fall mellom topp sluk og gulv ved terskel. Ukjent membran og tettesjikt. Merk at rommet opprinnelig har hatt dusj og benyttes som bad. Grunnet at det ikke er dusj i rommet og at rommet kun benyttes som toalett er rommet ikke vurdert som et våtrom. Merk at lokk ved spylerknapp er delvis løs.



Sluk under vask

Tilstandsrapport



Mangler tettemuffer på enden av trekkerør



Fordelerskap i bod kjeller. Mangler kursfortegnelse



Hovedstoppekran i teknisk rom



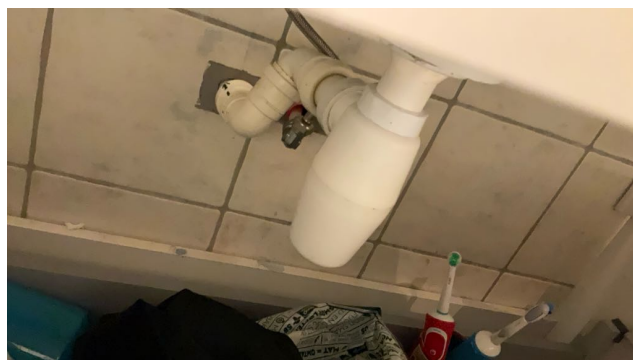
Fordelerstamme i teknisk rom. Mangler kursfortegnelse.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Synlig i servantskap bad og i kjøkkenskap med vask.



Avløp kjøkken



Avløp servant hovedbad

Tilstandsrapport



Avløp vask kjøkken utleie.



Avløpsrør - 2

Hovedavløpsrør, soil og bunnledning fra byggeår. Muligens i plast byggeår tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk i våtrom og i kjøkken 1. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon fra balansert ventilasjonsanlegg på ett eller flere rom i boligen.

Det mangler friskluftsventiler i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må etableres friskluftsventiler i alle etasjer. Gjelder særlig kjeller. Ventilasjonsløsningen anbefales gjennomgått-

Varmesentral

Luft til kutt varmepumpe. Ingen kjente avvik. Eier informerer forøvrig om at det ikke har vært utført service på denne siste to år. Bør gjøres.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 80 liter. I kjøkkenskap utleiedel.

Årstall: 2000

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Når det kreves fast tilkobling:

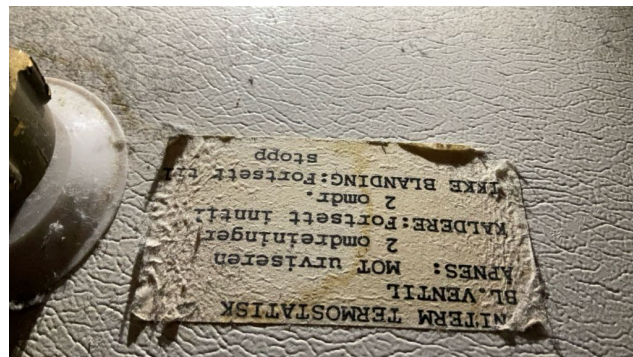
- 1) Varmtvannsberedere med en effekt på 2000 watt eller mer skal være fast tilkoblet strømmettet. Dette gjelder uavhengig av berederens volum. Beredere med volum større enn 15 liter skal også fast tilkobles, selv om effekten er under 2000 watt.
- 2) Fast tilkobling betyr at varmtvannsberederen kobles til strømmettet via en tilkoblingsboks eller lignende, uten bruk av støpsel eller stikkontakt. Dette sikrer bedre driftssikkerhet og reduserer risikoen for overbelastning eller brann.
- 3) Mindre varmtvannsberedere med en effekt under 2000 watt og et volum på maks 15 liter kan kobles til en jordet stikkontakt, forutsatt at den elektriske installasjonen ellers er i samsvar med forskriftene.

Konsekvens/tiltak

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

Hvorfor fast tilkobling er påkrevd: Det reduserer risikoen for overbelastning og varmgang i stikkontakter og det er tryggere ved lengre tids bruk, ettersom støpsel og stikkontakt ikke er designet for høy kontinuerlig belastning.

Tilstandsrapport



Belysning

Deler av boligen har integrert downlights i tak.
Velfungerende anlegg iflg eier.

! TG 1 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.

To stk sikringskap. Merk en strømvatle. Strømvatle i skap hoveddel. Automatsikringer. Kontroll av Elvia og avsluttet sak datert 22.11.2024

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)?
Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
iflg eier.

! TG 2 Varmtvannstank - 2

Varmtvannstanken er på ca.180 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Alder er basert på type bereder. Forøvrig usikker alder grunnet ikke synlig merket med dato.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Sikringsskap utleiedel



Sikringsskap hoveddel

Elvia

Retur:
Elvia AS
Postboks 4100
2307 HAMAR

Karwan Al-Jaf
Listubben 15
1481 HAGAN

Saksnummer 5405857
Punkode 5776
Dokumentdato 22.04.2024
Kontrolldato 20.06.2024
Målernummer 735999289-4530829
Inspektør Ola Stigum
Vertstunde Karwan Al-Jaf
Adresse

Sak avsluttet

Avsluttet tilsynssak

Vi viser til kontroll av deres elektriske anlegg utført den 20.06.2024 i Listubben 15, 1481 HAGAN.

Vi har mottatt tilfredsstillende tilbakemelding om at avvik er utbedret. Saken er nå avsluttet.

Spmsmål kan rettes til Elvia AS DLE, kortkrav på e-post: tilsyn@elvia.no. Eventuelt på telefon **21 49 50 67** mellom **09:00-15:00**. Husk å oppgi saksnummer 5405857.

Med vennlig hilsen

Elvia AS DLE

Elin Marie Limmersand Baardvik
Eliskerhetsingeniør

Dokumentasjon avsluttet sak El kontroll

! 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 foreklede 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.

Lokale brannvarslere

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 røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Området (1481 Hagan) består hovedsakelig av leirholdig jord med innslag av morenemasser. Det finnes partier med fjell i dagen, spesielt i høyere liggende strøk. Grunnforholdene er egnet for boligbygging, men enkelte steder krever stabilisering på grunn av tidligere marin leire.

Eier har informert om at det ikke er kvikkleire på boligens tomt. Ingen opplysning utover dette foreligger.

! TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Synlig dreneringspapp med topplatt rundt huset. Boligen ligger i skrånende terreng. Merk bakside bolig ligger over terreng, ikke synlig dreneringspapp på denne siden.

Merk alder drenering 29 år. Når passert 30 år anses halvpart av levetid som passert.

Muligens utvendig isolert grunnnet at dreneringspapp går ca 5-10 cm ut fra vegg. Topplatt lagt over dette.

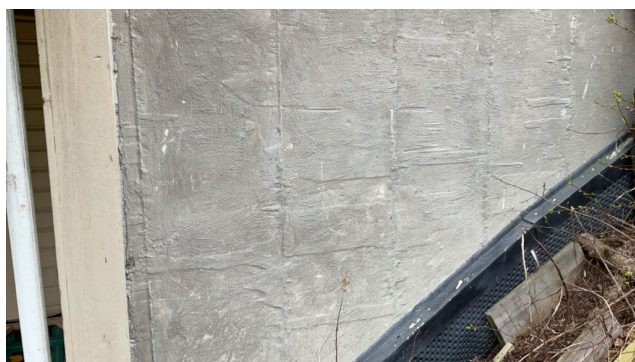
Tilstandsrapport



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har muligens grunnmur i lettklinkerblokker. Pusset/slemmet overflater.

Det ble ikke registrert synlige riss i grunnmur.



TG 2 Forstøtningsmurer

Støttekonstruksjon i impregneret treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er store skjevheter støttekonstruksjon utført med stokker i treverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jormasser eller lignende kan løsne. Vurdere å rette opp konstruksjonen. Denne må da tas ned i sin helhet og bygges opp igjen,



TG 0 Terrengforhold

Skrånende terreng. Det er lagt gress, singel og betongplater på overflater. Det er ikke gitt opplysninger om at eiendommen er rasutsatt. Kontrollert på NVE sider. Her ligger tomt utenfor rasutsatt område angitt som faresone.



Viser eiendom nr 15. ligger utenfor skravert felt

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Offentlig vannforsyning 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

Tilstandsrapport

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

Septiktank

Det er ikke opplyst av eier om septiktank på eiendommen.

Oljetank

Det er ikke opplyst av eier om oljetank på eiendommen.

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

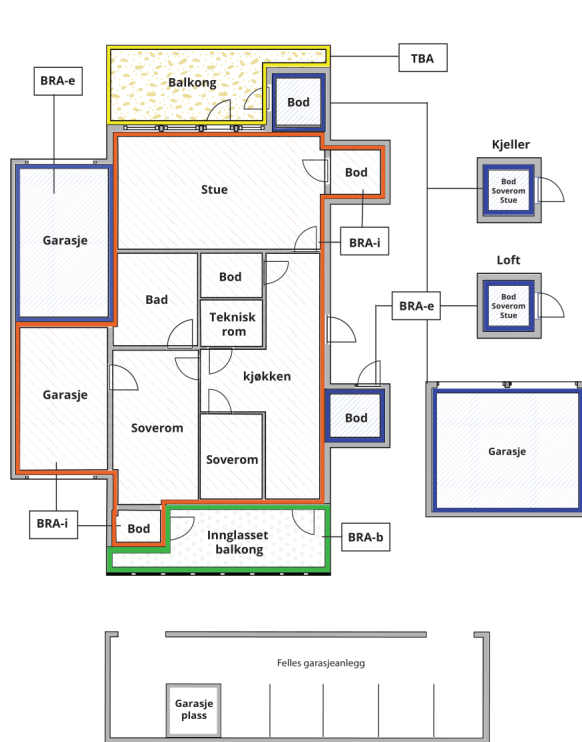
Hva er måleverdig areal?

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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	23			23		34	57
1. Etasje	68			68	50		68
Underetasje	73			73			73
SUM	164				50	34	198
SUM BRA	164						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Bod, Soverom, Soverom 2		
1. Etasje	Toalettrom, Stue/kjøkken, Gang, Entré		
Underetasje	Gang, Bad, Soverom, Bod, Teknisk rom, Stue/sov utleie, Kjøkken utleie, Entré utleie, Bad utleie, Utebod, Vaskerom, Inngangsparti utleie		

Kommentar

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en garantert nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022. Skanning utført av Martens Takst AS. Prosessering av tegninger og utregning areal er gjort av BO3D AS.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Underetasje: Bad utleie, vaskerom, kjøkken utleie, samt tilbygg med entre utleie og utebod er ikke medtatt på byggemeldt tegning.

1 etasje: Dagen entre var opprinnelig åpent inngangsparti og utebod. Deler av stue angitt som soverom.

Veranda ikke angitt på byggemeldt tegning.

Vindu entre 1. etasje var opprinnelig en balkongdør iflg eier.

Det foreligger ikke tegninger av loft blant byggemeldte tegninger.

Undertegnede er ikke kjent med om nevnte forhold er registrert byggemeldte.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Veranda fra 2021

Vinduer og balkongdører fra 2021.

El kontroll fra 2024.

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	161	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.4.2025	Daniel P. Martens	Takstingenør
	Karwan Al-Jaf	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3232 NITTEDAL	5	245		0	399.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Listubben 15

Hjemmelshaver

Al-Jaf Karwan

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Geologiske forhold: Området består hovedsakelig av leirholdig jord med innslag av morenemasser. Det finnes partier med fjell i dagen, spesielt i høyereliggende strøk. Grunnforholdene er egnet for boligbygging, men enkelte steder krever stabilisering på grunn av tidligere marin leire.

Type bebyggelse: Hagan har overvekt av småhusbebyggelse, inkludert eneboliger, rekkehus og tomannsboliger. Det finnes også enkelte lavblokker og nyere boligfelt med konsentrert bebyggelse. Området er i hovedsak preget av boligformål.

Type natur: Landskapet består av skogkledde åser, mindre vann og åpne grønne arealer. Det er nærhet til marka med stier og lysløyper. Vegetasjonen domineres av barskog med innslag av løvtrær i lavereliggende områder.

Adkomstvei

Offentlig vei via privat felles adkomst.

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 ligger i relativt skrånende terreng.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
3 000 000	2022	Ophør av samboerskap

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.05.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	28.04.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	12.04.1994		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	28.04.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.05.2025	

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 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 oppstas 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/ER1286>

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