

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Gamle Drammensvei 54 A, 1369 STABEKK

 BÆRUM kommune

 gnr. 14, bnr. 236

Sum areal alle bygg: BRA: 295 m² BRA-i: 245 m²



Befaringsdato: 13.10.2025

Rapportdato: 03.11.2025

Oppdragsnr.: 14158-2513

Referansenummer: HT8681

Autorisert foretak: OP Arnesen AS

Sertifisert Takstingeniør: Ole Peter Arnesen



O P Arnesen AS

Takstmann MNTF og Bygningssakkyndig

Telefon. 950 70 070

op@oparnesen.no

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 bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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.

OP Arnesen AS

Rapportansvarlig

Ole Peter Arnesen
Uavhengig Takstingeniør
op@oparnesen.no
950 70 070



OP Arnesen AS
Takstmann MNTF og Bygningsakkyndig
Telefon: 950 70 070
op@oparnesen.no

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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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
- løsløre 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 bygningsakkyndig, 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 straffansvar.

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 laftet tømmer fra omkring 1900.

Sentral og attraktiv beliggenhet på Stabekk i Bærum kommune.

Boligen går over 2 etasjer og kjeller med tilbygg fra 1960.

1. etasje består av hall m/trapp, bod, kjøkken, spisestue, forstue og soverom.

2. etasje består av trapperom, gang, bad/wc og 2 soverom.

Kjelleretasjen består av entrè/kjellerstue, bad/wc, kjøkken, bod/teknisk rom, krypkjeller og soverom.

Lagringsloft med gulvareal på 30 m².

Frittstående ateliè på 37 m² og hems med gulvareal på 7 m².

Frittstående bod på 8 m² og opprinnelig keramikkovn.

Oppvarming med luft til luft varmepumpe fra 2023.
Panelovner, varmekabler og vedfyring.

Bygningene har behov for vedlikehold og oppgraderinger.

Det er opplyst om ny takteking på hovedtaket i 2012.

For øvrig henvises det til de enkelte kontrollpunktene.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Takstmannen har ikke innhentet tegninger.

Ateliè

- Det foreligger ikke tegninger

Takstmannen har ikke innhentet tegninger.

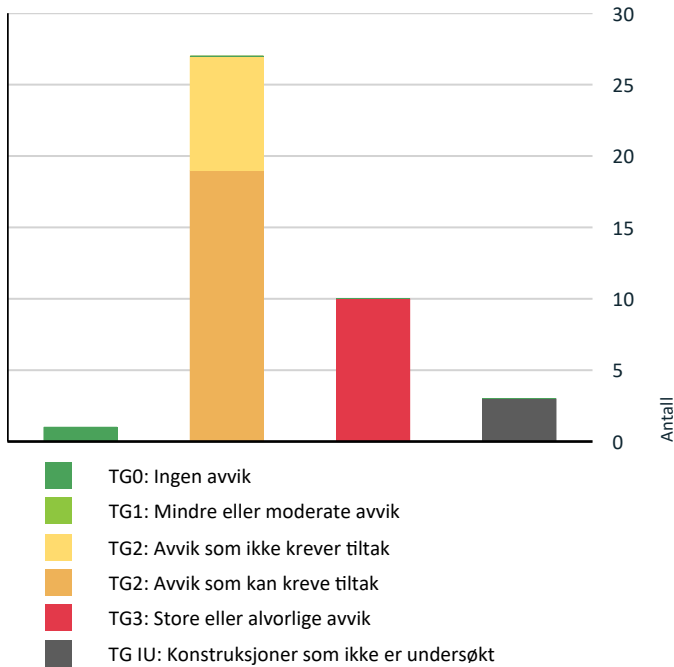
Bod/uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Takstmannen har ikke innhentet tegninger.

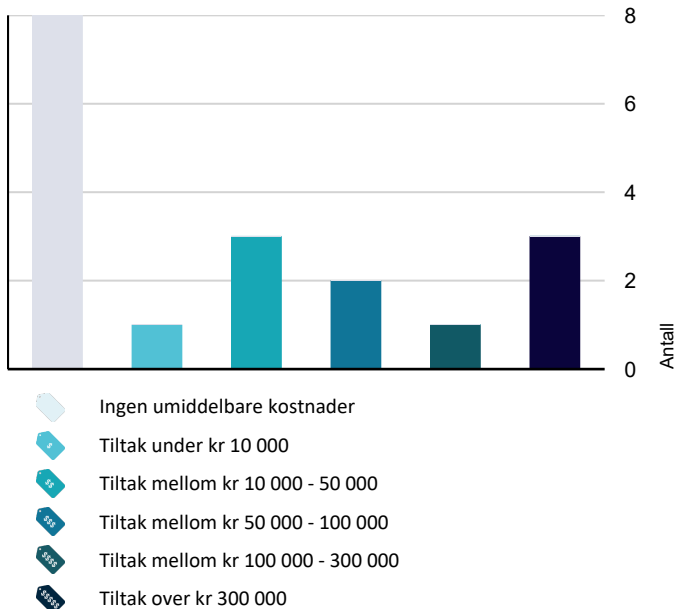
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det forutsettes at eiendommen er godkjent til dagens bruk og at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt. Besiktigelsen er foretatt med de avgrensninger som følger av at boligen er møblert. Endret bruk kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Hjemmel er kontrollert fra Eiendomsverdi.no. Arealene er angitt i henhold til målereglene i NS 3940, retningslinjer for arealmåling. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. Det tas forbehold om mulige feil eller mangler i opplysninger gitt av selger, offentlige myndigheter eller forretningsfører. Undertegnede bekrefter at rapporten er utformet i tråd med takstforskriften. Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Generell [Gå til side](#)


! Våtrom > Kjeller > Bad/wc > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

 **Våtrom > Kjeller > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

 **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)

 **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)

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

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


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


 **Innvendig > Kryp kjeller** [Gå til side](#)

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

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

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

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


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


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

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

 **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

 **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)


 **Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

 **Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

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

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

 **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)

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

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår 1900	Kommentar Kilde: Eiendomsverdi.no
Anvendelse Bolig	

Tilbygg / modernisering

1960	Tilbygg	Tilbygg over 2 etasjer.
------	---------	-------------------------

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen på hovedtaket består av betongtakstein. Det er opplyst at taktekkingen ble fornyet i 2012.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Taket er kun besiktiget fra bakkenivå. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen og det foreligger ingen opplysninger om undertaksbelegg, sløyfer og lekter ble fornyet.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun 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.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser må gjennomføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen på tilbygget består av takpapp antatt fra 1960.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Forventet brukstid er oppnådd og utskifting må påregnes. Skjulte skader kan forekomme.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig og nærmere undersøkelser må gjennomføres. Taktekkingen må skiftes ut slik at det ikke oppstår skader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør og beslag er av plastbelagt stål. Det er opplyst at takrenner, nedløpsrør og beslag ble fornyet i 2012. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking, utvendige beslag og skorstein) kun 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.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Beslag/kledningsbord mangler på takoppløft.

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Beslag/kledningsbord på takoppløft må monteres. Det bør etableres system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 3 Nedløp og beslag

Taket på tilbygget er ikke utstyrt med takrenner og beslag.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler takrenner og beslag. Det er særlig uheldig at det mangler overgangsbeslag mellom taket på tilbygget og veggen på den opprinnelige bygningen. Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Skjulte skader kan forekomme.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig og nærmere undersøkelser må gjennomføres. Takrenner og beslag må monteres slik at det ikke oppstår skader på tilstøtende konstruksjoner. Det bør etableres system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 2 Veggkonstruksjon

Veggkonstruksjon av laftet tømmer i den opprinnelige delen. Bindingsverk utvendig kledd med liggende panel i tilbygget fra 1960.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er værslitt tømmer og utvendig kledning. Det er ingen lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur og veggkonstruksjonen bak kledningen var ikke tilgjengelig for inspeksjon. Forventet brukstid før det normalt er behov for reparasjoner er oppnådd. Fasader er besiktiget fra bakkenivå. Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år. Normal tid før reparasjon av laft, uten utvendig kledning er 20 - 60 år. Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Basert på alder må det påregnes tiltak og skjulte skader kan forekomme. Vær spesielt oppmerksom på lafteknuter som er værutsatte. Nærmere undersøkelser må gjennomføres. Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Uten tilstrekkelig lufting bak kledningen kan sopp- og muggvekst oppstå dersom eventuell fuktighet bak kledningen ikke kan luftes bort.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Saltakkonstruksjon av sperrer og åser i den opprinnelige delen. Lagringsloft med gulvareal på 30 m² og største takhøyde på 2,07 m. Det var lagret store mengder med gjenstander på loftet og besiktigelsen ble svært begrenset på grunn av dette. Takkonstruksjon utført som pulttak med innvendig åpen himling og takhøyde på opptil 3,4 m i tilbygget fra 1960.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er begrenset ventilering av takkonstruksjonen i den opprinnelige delen selv om det er synlige sprekker i tømmerkonstruksjonen. Det er observert bark på byggematerialer som ikke forekommer på dagens byggematerialer. Dersom man bruker materialer med bark som bygningsmateriale, kan blåbukk angripe disse men arten er ikke en så alvorlig skadegjører siden larvene ikke borer dypt inn i veden. Det ble observert enkelte gamle fuktmerker og fuktmålinger ble rutinemessig gjennomført på tilgjengelige steder uten å påvise unormale verdier. Takkonstruksjonen i tilbygget er uten inspeksjonsmulighet og det er tegn til begrenset ventilering. Vindskier og vannbord er værslitte.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. Nærmere undersøkelser av takkonstruksjonen i tilbygget må gjennomføres og tiltak må påregnes. Det må etableres bedre ventilering av takkonstruksjonene. Uten tilstrekkelig ventilering av takkonstruksjoner kan sopp- og muggvekst oppstå dersom eventuelle temperaturforskjeller fører til fuktighet som ikke kan luftes bort. Skjulte skader kan forekomme. Bark på byggematerialene bør fjernes. Vær spesielt oppmerksom på ender på taksperrer utvendig som er værutsatte.

TG 2 Vinduer

Vinduer i kjelleretasjen med 2-lags isolerglass fra 1980-tallet. Fastkarmvinduer i stuen med plassbygde karm/rammer og nyere 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer med tilstandsgrad basert på alder. Enkelte vinduer mangler utvendig beslag/omramming. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd og tilstandsgrad er angitt med TG 2 basert på alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold og at tidspunkt for utskifting nærmer seg. Eldre vinduer har dårligere isolasjonsverdi som medfører varmetap.

TG 3 Vinduer

Vinduer med enkle glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer med tilstandsgrad basert på alder.

Det er påvist sprekk i en rute og vinduer mangler utvendige beslag.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forventet brukstid er oppnådd og utskifting må påregnes.

Kostnadsestimat: Over 300 000

TG 2 Dører

Malt hovedytterdør er fra før byggeåret ifølge rekvisenten. Terrassedør med 2-lags isolerglass fra 1989.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hovedytterdør med alder og bruksslitasje.

Rekvisenten opplyser at døren er bevaringsverdig.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd på terrassedøren og tilstandsgrad er angitt med TG 2 basert på alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold eller utskifting. Eldre dører har dårligere isolasjonsverdi som medfører varmetap.

TG 3 Dører

Hagedør fra glassveranda og balkongdør i 2. etasje. Ytterdør med 2-lags isolerglass fra 1986 til kjellerinngangen. Ståldør til opprinnelig keramikkovn i kjelleretasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene har fukt/råteskader.

Ståldøren var fuget igjen og kunne ikke åpnes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dører med fukt/råteskader må skiftes ut. Ståldøren må undersøkes nærmere og bør erstattes med isolert veggkonstruksjon. Kostnadsestimatet ligger i øvre del av intervallet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Glassveranda i trekonstruksjon på 5 m².

Balkong i trekonstruksjon over glassveranda på 5 m².

Markterrasse med skiferheller ved hovedinngangen på 9 m²

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Glassveranda med skjevheter, fukt/råteskader og fuktutsatt kryperom uten inspeksjonsmulighet.

Balkonggulvet er fuksikret med takpapp som membran/tettesjikt og forventet brukstid er oppnådd. Rekkverket har fukt-/råteskader og rekkverket er lavere enn dagens forskriftskrav.

Markterrasse med ujevnheter og løse heller. Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Membran/tettesjikt og konstruksjoner med råteskader må skiftes ut. Det er ikke krav om endring av rekkverkshøyde til dagens forskriftskrav. Skjulte skader kan forekomme. Markterrassen må utstyres med rekkverk.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Markterrasse med skiferheller på 10 m² ved inngangen til kjelleretasjen. Markterrasse med gulv av teglstein på 11 m² og utgang fra stuen. Trapp av naturstein uten rekkverk.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Terrasser med ujevnheter og trappen er ikke utstyrt med rekkverk eller håndløper.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ujevnheter må utbedres og trappen må utstyres med rekkverk eller håndløper.

! TG 2 Utvendige trapper

Støpt trapp med skifer til hovedinngangen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist at skifer har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Selv om bom eller hul-lyd ikke alltid er et umiddelbart problem bør det overvåkes jevnlig. Silikonfuger bør fornyes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNVENDIG

! TG 2 Overflater

Gulvoverflater består av fliser, parkett, laminat og tregulv. Vegger og himlinger består av malt mur, malt og ubehandlet panel samt malt tømmer og malte plater.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Overflater har enkelte skader og slitasje utover normal brukslitasje. Det er påvist gulvknirk og fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Overflater må utbedres eller skiftes.

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag som etasjeskille.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er målt 50 og 70 mm høydeforskjell gjennom hele rommet på et soverom i 2. etasje. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet angis med tilstandsgrad 3 basert på standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er krav til kostnadsestimat ved tilstandsgrad 3.

Tilsvarende boliger fungerer med slike avvik og ingen umiddelbare tiltak er nødvendige.

Konsekvens/tiltak

• 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. Utbedring kan gjennomføres med avretningsmasse og kostnadsestimatet ligger i øvre del av intervallet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Oppforet tregulv i kjelleretasjen og trebjelkelag som etasjeskille.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er målt 15-30 mm høydeforskjell gjennom hele rommet i kjellerstue og soverom samt i spisestue og stue. Målt høydeforskjell på 15-30 mm gjennom hele rommet angis med tilstandsgrad 2 basert på standardens krav til godkjente måleavvik. Det er observert bark på byggematerialer i bod/tedknisk rom som ikke forekommer på dagens byggematerialer. Dersom man bruker materialer med bark som bygningsmateriale, kan blåbukk angripe disse men arten er ikke en så alvorlig skadegjører siden larvene ikke borer dypt inn i veden.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilsvarende boliger fungerer med slike høydeforskjeller og ingen umiddelbare tiltak er nødvendige. Bark på byggematerialene bør fjernes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Radon

Boliger oppført etter TEK-10 eller senere skal prosjekteres og utføres med radonforebyggende tiltak slik at innstrømming av radon fra grunnen begrenses.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 3 Pipe og ildsted

Det er mursteinspipe fra byggeåret og 5 ildsteder i boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist avvik på pipe og ildsteder. Pipe har rennermerker etter sotvann ved feieluker på loftet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er i passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser av pipe og ildsteder må gjennomføres. Rehabilitering av innvendig pipeløp og utskifting av ildsteder bør påregnes.

Inspeksjon og kontroll ivaretas av det lokale brann- og feiervesen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Enkelte vegger i kjelleretasjen er påforet, isolert og plateledd. Det er i tillegg oppført tregulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hulltaking er foretatt i kjellerstuen og det er registrert 21,3 vektprosent fukt i trevirke men det er ikke påvist fuktskader i dette området. Det er i tillegg påvist fukt i oppforet tregulv.

Byggteknisk forskrift (TEK10) § 13-19. Byggfukt

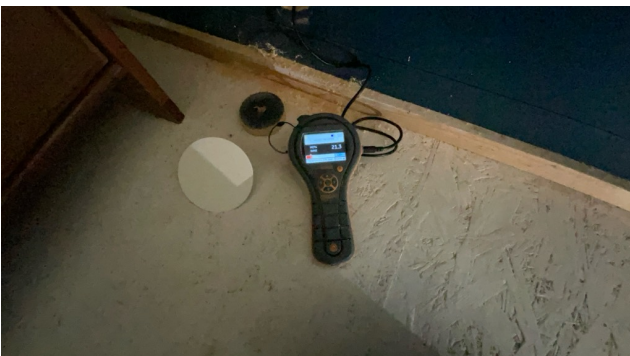
For å unngå sopppangrep på trevirke, må trevirke inneholde mindre enn 20 vektprosent fukt.

I konstruksjoner med lav uttørkingsevne (for eksempel konstruksjoner mot terreng) må fuktinnholdet i trevirket være lavere enn 15 vektprosent fukt før innbygging.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er gjennom hulltaking påvist fukt inne i trekonstruksjonen men ikke påvist fuktskader. Overvåk konstruksjonene jevnlig for å se an utviklingen over tid, og det må påregnes tiltak for å unngå fuktskader. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader. Forholdet bør ses i sammenheng med at dreneringen har begrenset funksjon.



! TG 2 Krypkjeller

Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv i deler av tilbygget fra 1960.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Krypkjeller har begrenset adkomstmulighet og det var lagret store mengder med trematerialer slik at inspeksjonen kun ble gjennomført fra lukeområde i kjellerstuen. Det er begrenset ventilering og det er ikke fuktsperre på bakken for å motvirke avdunsting fra terrenget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Organiske materialer bør ikke lagres i krypkjeller og trematerialer må fjernes slik at det blir adkomst for ytterligere inspeksjon da dette er en fuktutsatt konstruksjon. Det bør etableres bedre ventilering og monteres fuktsperre på bakken. Fuktmålinger ble rutinemessig gjennomført uten å påvise unormale verdier.

! TG 2 Innvendige trapper

Malt tretrapp fra byggeåret mellom 1. og 2. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er knirk i trappen, løst rekkverk og det er liten frihøyde i trappeløpet. Det er ikke montert håndløper på vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjennomføres nærmere undersøkelser og tiltak må påregnes. Håndløper bør monteres.

! TG 2 Innvendige dører

Malte trefyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører med alder og bruksslitasje. Enkelte dører tar i karmen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut eller justeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/WC

! TG 3 Generell

Det er opplyst at badet ble pusset opp omkring 2010 med flislagt gulv og varmekabler. Vegger består av glassbyggerstein, fliser, malt tømmer og malt panel. Malte himlingsplater. Elektrisk styrt vifte. Det er ukjent membran/tettesjikt.

Utstyrt med dusjnise, servant, skapinnredning og gulvmontert wc samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende oppgradering av våtrommet medfører risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det installeres 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

2. ETASJE > BAD/WC

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJELLER > BAD/WC

! TG 3 Generell

Badet ble pusset opp på 1980-tallet med flislagt gulv og varmekabler. Det er eldre sluk og antatt ingen membran/tettesjikt. Utstyrt med innmurt badekar, dusjnise, servant med skap, speil med lys og gulvmontert wc samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat: Over 300 000

KJELLER > BAD/WC

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og heltre benkeplater. Dels plassbygget og dels av skapseksjoner fra 1990-tallet. Nedfelt rustfri oppvaskkum og fliser mellom benk og overskap. Utstyrt med oppvaskmaskin samt nisjer for frittstående komfyr, kjøll og frys.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes utbedring/utskiftning.

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator ført til luftepipe.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenventilator med alder og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes utbedring/utskiftning.

KJELLER > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og heltre benkeplater. Nedfelt rustfri oppvaskkum og ett-greps blandebatteri. Utstyrt med oppvaskmaskin samt nisjer for frittstående komfyr, kjøll og frys.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og heltre benkeplater. Nedfelt rustfri oppvaskkum og ett-greps blandebatteri. Utstyrt med oppvaskmaskin samt nisjer for frittstående komfyr, kjøll og frys.

KJELLER > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenventilator med alder og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes utbedring/utskiftning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Vannforsyning med kobberrør.

Hovedstoppekran for boligen er plassert under servanten på badet i kjelleretasjen. Stoppekranen er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak da anlegget fungerer i dag men basert på alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det er behov for tiltak.

! TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av støpejern og plast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak da anlegget fungerer i dag men basert på alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det er behov for tiltak.

! TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Naturlig ventilasjon angis med TG 2.
Kun mekanisk ventilasjon angis med TG 1.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres bedre ventilasjon.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider på 200 liter er plassert i bod/teknisk rom i kjelleretasjen.

Det er opplyst at bereideren ble skiftet ut omkring 2015.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke el-tilkobling av varmtvannstank iht dagens forskrift. Varmtvannsbereider skal iht dagens forskrift være fast tilkoblet og ikke med stikkontakt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres el-tilkobling etter dagens forskrift.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG IU Bredbåndstilknytning

Det er opplyst om bredbåndstilknytning via fibernett.

! 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 forenklete 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.

Det er et sikringsskap kjelleretasjen og et sikringsskap i 2. etasje. Sikringsskapet i 2. etasje har 10 automatsikringer og 2 jordfeilautomater. Hovedsikringer for hele anlegget på 80 A samt hovedsikringer for kjelleretasje og ateliè/verksted på 25 A. Fjernavlest måler. Sikringsskapet i kjelleretasjen har 5 automatsikringer. Ingen måler.

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk

Tilstandsrapport

samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Ukjent

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 bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Generell kommentar

Kostnadsestimatet gjelder EI-kontrollen.
På generelt grunnlag bør det alltid foretas en gjennomgang av elektriske anlegg.

Kostnadsestimat: Under 10 000



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 bygnings sakkyndig 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.

Røykvarslere og brannslukningsapparater.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er antatt byggegrunn av fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra byggeårene.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er avvik:

Den opprinnelige dreneringen er antatt basert på avrenning i kløfter og fjellsprekker under bygningen og det er ingen utvendig fuktsikring av grunnmuren. Forventet brukstid er oppnådd og tiltak må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. Nærmere undersøkelser må gjennomføres. Forventet brukstid er oppnådd og det må etableres drenering og fuktsikring av grunnmuren. Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det er behov for tiltak.

Tilstandsrapport

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av naturstein, sparesteinsbetong og murte Lecablokker.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert fukt og saltutslag i betonggulvet og på grunnmuren i kjelleretasjen. Forholdet skyldes kapillært oppsug fra grunnen, hvor konstruksjonens kapillære krefter transporterer fukt opp i mur og betong, samt at dreneringen har begrenset effekt. Det er registrert sprekker i grunnmuren og avskalling av murpuss.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. Nærmere undersøkelser må gjennomføres da grunnmuren i hovedsak er skjult i grunnen og ikke var tilgjengelig for inspeksjon. Sørg for god ventilasjon da det kan oppstå sopp og muggvekst dersom fuktighet ikke ventileres bort. Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det er behov for tiltak.

! TG 2 Terrengforhold

Naturtomt med skråninger, støttemurer og trapper i terrenget.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke tilstrekkelig sikring av skråninger, støttemurer og trapper i terrenget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak må påregnes for å sikre skråninger, støttemurer og trapper i terrenget.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger er skjulte i grunnen og vurderingen er basert på alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak da anlegget fungerer i dag men basert på alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det er behov for tiltak.

Bygninger på eiendommen

Ateliè

**Anvendelse**

Verksted/ateliè

Byggeår

1982

Standard**Vedlikehold****Kommentar**

Opplysning gitt av rekvirent.

Beskrivelse

Ateliè/verksted oppført i mur- og trekonstruksjoner.

Bygningen er delvis isolert. Det er oppforet tregulv med sponplater.

Vegger og himlinger kledd med panel og plater.

Takkonstruksjon utført som pulttak og plassbygde takvinduer med trådglass.

Taket er tekket med tegltakstein. Det er ikke montert takrenner.

Innvendig skråtak og takhøyde på opptil 4,05 m.

Stor plassbygget dør med glassfelt.

Vinduer med enkle glass og 2-lags glass.

Det er installert ildsted og ett-løps elementpipe.

Tregulvet er for nærme ildstedet og det må gjennomføres nærmere undersøkelser.

Inspeksjon og kontroll ivaretas av det lokale brann- og feiervesen.

Det er registrert fukt i sponplategulvet.

Oppgraderinger må i tillegg påregnes.

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

Bod/uthus



Anvendelse

Bod

Byggeår

1982

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Opplysning gitt av rekvirent.

Beskrivelse

Bod/uthus med tregulv plassert direkte på terrenget.

Bygget av gjenbrukte materialer og vinduer. Pulttak tekket med papp.

Deler av den ene veggen mangler og åpningen benyttes som adkomst.

I tillegg kommer bod murt av Lecablokker som tidligere inneholdt keramikkovn.
Boden er på 6 m² men er ikke måleverdig på grunn av takhøyden.

Oppgraderinger av bod og tidligere keramikkovn må påregnes.

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige 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)				
1. Etasje	124		5	129	20		129
2. Etasje	54			54	5	6	60
Kjeller	67			67	10	8	75
Loft						30	30
SUM	245		5		35	44	294
SUM BRA	250						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Hall m/trapp, bod, kjøkken, spisestue, forstue, stue, soverom		Glassveranda
2. Etasje	Trapperom, gang, bad/wc, soverom, soverom 2		
Kjeller	Entré/kjellerstue, bad/wc, kjøkken, bod/teknisk rom, soverom, krypkjeller		
Loft	Uinnredet loft		

Kommentar

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Takstmannen har ikke innhentet tegninger.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Deler av kjelleretasjen og hele loftet er ikke måleverdig på grunn av takhøyden. Vindu på soverom i kjelleretasjen tilfredsstillter ikke byggeforskriftenes krav til lysforhold og rømningsvei. Takhøyden i kjelleretasjen er 1,98 - 2,05 m. Ved bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er krav til takhøyde 2,0 m. Det må etableres trapp/annen adkomst mellom hoveddel og utleiedel da dette er et krav ved utleie av del av egen bolig.

Ateliè

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		37		37			37
Hems						7	7

SUM		37		7	44
SUM BRA	37				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Verksted	
Hems		Lagerrom	

Kommentar

Gulvarealet på hemsen er ikke måleverdig på grunn av skråtak.
Største takhøyde på hemsen er 1,9 m.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Takstmannen har ikke innhentet tegninger.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Bod/uthus

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		8		8		4	12
SUM		8				4	12
SUM BRA	8						

Romfordeling

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

Kommentar

Deler av gulvarealet er ikke måleverdig på grunn av skråtak.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Takstmannen har ikke innhentet tegninger.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

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	227	23
Ateliè	0	37
Bod/uthus	0	8

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.10.2025	Ole Peter Arnesen Bendik Storm Iversen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	14	236		0	946.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Gamle Drammensvei 54 A, 1368 STABEKK

Hjemmelshaver

Per Storm Iversen (dbo)

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet på Stabekk i Bærum kommune.

Adkomstvei

Offentlig og privat vei.

Tilknytning vann

Offentlig via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig via private stikkledninger.

Om tomten

Eiet tomt på 947 m².

Bebyggelsen

Området består av eneboliger og småhusbebyggelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	03.11.2025	Egenerklæringen er ikke utfylt da den gjelder et dødsbo.	Ikke gjennomgått		Nei
Rekvirent	13.10.2025	Opplysninger gitt av rekvirent på befaringen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	10.10.2025	Opplysninger om hjemmel, byggeår og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.11.2025	

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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

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 dampspærren 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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser 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 insiden 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 fuktinnhold 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 befaringsstidspunktet 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/personvernerklæring/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/HT8681>

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