

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Strengsdalveien 110, 3135 TORØD

 FÆRDER kommune

 gnr. 77, bnr. 110

Sum areal alle bygg: BRA: 316 m<sup>2</sup> BRA-i: 165 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 15.04.2026

Rapportdato: 29.04.2026

Oppdragsnr.: 20641-1627

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: NK1884

Autorisert foretak: TA Takst og Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Thorbjørn Andersen



TAKST & EIENDOM AS  
Takserings tjenester og bygrådgivning

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.

## TA Takst og Eiendom AS

TA Takst & Eiendom AS ble etablert i 2020 og driver primært med byggrådgivning, boligsalgsrapporter og byggesøknader.

Vi er din støttespiller når du skal selge, kjøpe, bygge eller oppgradere din eiendom. Vi har kontorer i Larvik og har Vestfold og Telemark som nedslagsfelt for våre tjenester. Vi tilbyr et bredt spekter av tjenester, og hjelper deg med det meste.

Vi har et stort kontaktnettverk, og sammen med våre samarbeidspartnere sørger vi for at våre oppdrag løses effektivt og med høy kvalitet.

Som en liten aktør gir vi deg den oppmerksomheten og personlige tilhørigheten prosjektet ditt fortjener.

Vi besitter solid fagkunnskap, og har lang erfaring i bransjen.

Takstmann Thorbjørn Andersen har 30 års erfaring i byggebransjen. Er utdannet Tømrer, Byggmester, Takstingeniør og fagskoleingeniør bygg.

Har sertifikat for tilstandsanalyse bolig, verditaksering og reklamasjonsrapporter.

### Rapportansvarlig

*Thorbjørn Andersen*

Thorbjørn Andersen  
Uavhengig Takstingeniør  
thorbjorn@tatakst.no  
990 47 170



# 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 avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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 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 åndsverkløven 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 1969, landlig beliggende i Færder kommune. Boligen ligger på en romslig eiet tomt, pent opparbeidet med asfaltert gårdsplass og hage med gressplen.

På eiendommen er det i tillegg til boligen en stor frittliggende garasje, anneks, utebod og lekestue.

Det er i senere tid utført oppgraderinger og utskiftninger som:

- 2025 Bygget nytt bad
- 2025 Skiftet vann og avløpsrør i boligen.
- 2023 Skiftet VV bereder
- 2022 Bygget utebod
- 2021 Montert ny vedovn
- 2021 Bygget terrasse og anneks
- 2018 Etterisolert loft med 15 cm.
- 2018 Skiftet ut masser på eiendommen og lagt drenering på eiendommen.
- 2018 Skiftet de fleste drenerør fra takvann.
- 2018 Bygget uthus
- 2018 Asfaltert gårdsplass.
- 2015 Modernisert sikringsskap.
- 2000 Skiftet enkelte vinduer.

Boligen har i senere tid gjennomgått oppgraderinger og utskiftninger. Det skal allikevel påminnes at mange av bygningsdelene er fra byggeår, og det må forventes noe større avvik i forhold til nyere bygningsdeler. Det skal ikke utelukkes at eldre bygningsdeler fra byggeår i fremtiden kan ha behov for å bli skiftet ut. Enkelte av bygningsdelene kan være gitt TG:2 selv om de fremdeles er velfungerende. TG:2 kan da settes hvor bygningsdelene har oppbrukt over halvparten av sin forventede levetid.

Boligen bærer preg av å være jevnlig godt vedlikeholdt. Utskiftninger og oppgraderinger virker å være faglig godt utført. Det er i rapporten bemerket forhold som er gitt TG:3. Dette er knyttet til våtrom og rekkverk på utvendige trapper. Det er også bemerket forhold knyttet til bruken av underetasjen, og melding til kommunen om oppføring av anneks og utebod.

Ut over bemerkede forhold kan det konkluderes med at boligen fremstår i god stand, alder tatt i betraktning.

## Enebolig - Byggeår: 1969

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med lakkerte stålplater med pappshingel som undertekking. Taktekking er skiftet i senere tid. Det er ikke kjent om undertekking

er skiftet i fbm. skifte av taktekking.

Boligen har takrenner og nedløp i lakkert stål.

Boligen er oppført i tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner utvendig kledd med liggende trekledning. Kledning på fasade mot sør er skiftet i 1999.

Boligen har saltak av plassbygget trekonstruksjoner, med rupanel som undertak. Det er kaldt loft i konstruksjonen. Loftet har tilkomst fra luke i tak. Konstruksjonen er etterisolert med 15cm Glava. Dette ble utført i 2018.

Boligen har malte trevinduer med to-lags glass. Vinduene i boligen er fra år 1990 og år 2000. Kjellervinduer er fra byggeår.

Boligen har malt isolert ytterdør. Boligen har terrassedør med glassfelt.

Til boligen er det 51 m2 terrasser. Terrassene har beistet terrassegulv og malt rekkverk med liggende kledning. Terrassene er bygget i 2021.

Til boligen er det en 2 m2 balkong med tilkomst fra soverom. Balkongen har beistet gulv og malt rekkverk med liggende kledning.

Til boligen er det trapp fra inngangsparti og trapp ned til terrasse. Trapp fra inngangsparti er bygget i stålkonstruksjoner. Trapp til terrasse en bygget i trekonstruksjoner. Trapp til terrasse er bygget i 2021.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Boligens innvendige overflater består av parkett, gulvbelegg og laminat på gulv, tapet og trepanel på vegg og malte plater i tak. Overflatene er malt i 2016/17.

Boligens etasjeskiller mot kjeller er bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner med tregulv som bærende undergulv. Betonggulv mot grunn i kjeller.

Bygningen er ikke bygget med radonsperre. Det er ikke foretatt radonmålinger. Boligen ligger i et område med moderat til lav forekomst av radon.

Boligen har en ett-løps elementpipe. Til pipen er det i stue montert en rentbrennende peisovn. Peisovnen er fra 2021.

Det er kjeller under hele boligen. Kjelleren har tilkomst fra innvendig trapp. Mange av veggene i kjelleren er innkledd ut mot terreng.

I boligen er det en malt tretrapp til kjeller.

Boligens innvendige dører er av type slette malte finerdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc med tilkomst fra gang. I rommet er vaskeservant i innredning, veggmontert wc og dusjnise.

# Beskrivelse av eiendommen

Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon på vegg og luftespalte i dørterskel.  
Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv. Slette malte flater og flis på vegg og slette malte flater i tak.  
Badet er nybygget i 2025.

Vaskekjeller..

I kjelleren er det en enkel vaskekjeller.

I rommet er det opplegg for vaskemaskin.

Rommet er ventilert med lufteventil.

Rommets innvendige overflater består av malt betong på gulv og vegger.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med tilkomst fra gang.

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminat benkeplate, stål oppvaskum, mekanisk ventilator og frittstående hvitevarer.

## SPESIALROM

[Gå til side](#)

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har vannrør i kobber og avløpsrør i plast. Stålsluk i gulv på vaskerom.

Vann og avløpsrør er skiftet i 2025

Boligen er ventilert med lufteventiler. Mekanisk ventilasjon på bad og kjøkken.

I boligen er det en luft til luft varmepumpe.

I boligen er det en 200L VV bereder. Berederen er skiftet i 2023.

Boligen har skjult og åpent elektrisk anlegg.

Sikringsskap med automatsikringer. Sikringsskapet er modernisert i 2015.

Oppvarming:

Vedfyring

Varmepumpe

Elektrisitet

Boligen har seriekoblede røykvarslere fra Verisure.

Brannslukkeapparat skum fra 2024

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Nedgravde dreussytemer er ikke synlige. Utførelsen er ikke kjent.

Dreneringen rundt boligen er fra byggeår.

Bygningen er fundamentert med støpt plate og har grunnmur av betongblokker.

Terrenget rundt boligen er lett skrånnet.

Eier opplyser at store deler av gårdsplassen har skiftet masser til kult og godt drenerende masser. Dette er utført i fbm. oppføring av garasjen.

Boligens septiktank er antagelig av betong. Septiktanken er fra byggeår.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

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

Plantegningen stemmer ikke med rommene i kjeller.

Rommene i kjeller er ikke omsøkt og godkjent som rom for varig opphold.

## Utebod

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

## Lekestue

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

## Uthus

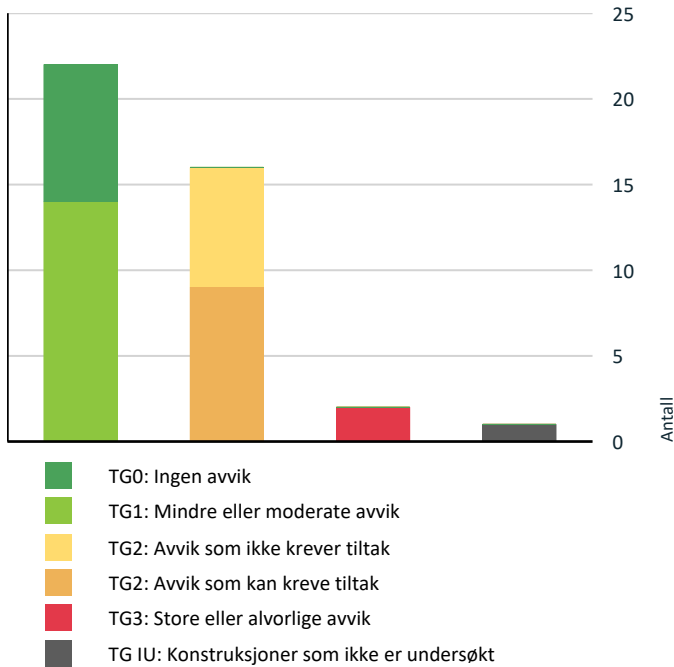
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

## Anneks

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

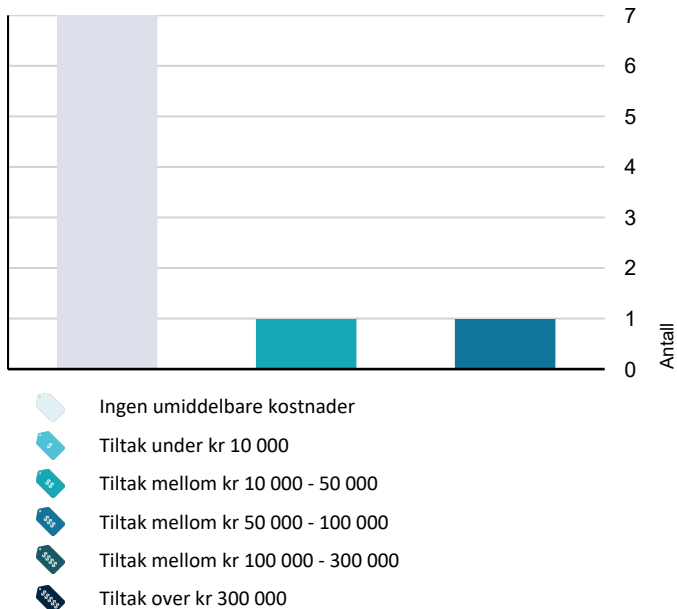
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller.. > Generell [Gå til side](#)

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller.. > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Gulv i kjeller. [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

#### ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

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

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

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

! Utvendig > Balkong [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



### Byggeår

1969

### Anvendelse

Bolig.

### Standard

Boligen holder normal god standard.

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taket er tekket med lakkerte stålplater med pappshingel som undertekking.

Taktekking er skiftet i senere tid. Pappshingel er eldre en taktekingen.

#### Vurdering av avvik:

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

TG:2 settes med bakgrunn i alder på undertekkingen.

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG2 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Boligen har takrenner og nedløp i lakkert stål.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

#### Konsekvens/tiltak

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

Manglende snøfangere kan gi fare for snøras fra taket.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG2 Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Boligen er oppført i tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner utvendig kledd med liggende trekledning. Kledning på fasade mot sør er skiftet i 1999.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Da boligen ble bygget var det ikke vanlig med lufting bak kledning. Om boligen skal skifte kledning bør det etableres lufting bak og i nedkant av kledning.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Boligen har saltak av plassbygget trekonstruksjoner, med rupanel som undertak. Det er kaldt loft i konstruksjonen. Loftet har tilkomst fra luke i tak. Konstruksjonen er etterisolert med 15cm Glava. Dette ble utført i 2018.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis fukt skjolder i undertak. Dette er naturlige skjolder som skyldes fukt og kondens på kalde loft over tid. Det er ikke registrert lekkasje på beforing.

Loftet er innspisert fra luke. Dette forde loftet ikke har gangbart gulv.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevd.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 1 Vinduer

### Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med to-lags glass. Vinduene i boligen er fra år 1990 og år 2000. Kjellervinduer er fra byggeår.

**Årstall:** 2000

**Kilde:** Produksjonsår på produkt



Kjellervindu.

## TG 1 Dører

### Beskrivelse

Boligen har malt isolert ytterdør.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Terrassedører

### Beskrivelse

Boligen har terrassedør med glassfelt

Årstall: 1999

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassedøren har normal bruksslitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Med godt vedlikehold kan levetiden forlenges.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Til boligen er det 51 m2 terrasser

Terrassene har beiset terrassegulv og malt rekkverk med liggende kledning.

Terrassene er bygget i 2021.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

## TG 2 Balkong

### Beskrivelse

Til boligen er det en 2 m2 balkong med tilkomst fra soverom.

Balkongen har beiset gulv og malt rekkverk med liggende kledning.

### Vurdering av avvik:

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

Rekkverkshøyden er 71cm. Dagens krav til rekkverk er 100cm

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Balkong.

## TG 1 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Til boligen er det trapp fra inngangsparti og trapp ned til terrasse.

Trapp fra inngangsparti er bygget i stålkonstruksjoner. Trapp til terrasse en bygget i trekonstruksjoner.

Trapp til terrasse er bygget i 2021.

# Tilstandsrapport



Trapp til inngangsparti.



Trapp til terrasse

## TG 1 Garasje.

### Beskrivelse

Til boligen er det en 28 m<sup>2</sup> garasje. Garasjen er bygget i forlengelse av boligen  
Garasjen har betonggulv og malte flater på vegger og i tak.  
Garasjen har tilkomst fra vippeport.

## INNSENDIG

## TG 1 Overflater

### Beskrivelse

Boligens innvendige overflater består av parkett, gulvbelegg og laminat på gulv, tapet og trepanel på vegg og malte plater i tak.  
Overflatene er malt i 2016/17.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Boligens etasjeskiller mot kjeller er bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner med tregulv som bærende undergulv.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er målt høydeforskjell på 15 mm gjennom hele rommet i stue 1. etg. Det er målt høydeforskjell på 8 mm innenfor et område på 2 m.

Skjevheter forekommer ofte i eldre konstruksjoner. Dette som en naturlig konsekvens av naturlige setninger og eldre byggemetoder.  
Måling av skjevheter i gulv er foretatt ved stikkprøver på tilfeldig valgte plasser. Det er ikke foretatt en fullstendig måling av hele boligen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak ansees påkrevd.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 Gulv i kjeller.

### Beskrivelse

Boligen har betonggulv mot grunn.  
Deler av kjelleren har oppofret gulv.  
Eier opplyser at det er vermakabler i gulv i kjellerstue. Eier opplyser at varmekablene virker.

### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

# Tilstandsrapport

Måling av skjevheter i gulv er foretatt ved stikkprøver på tilfeldig valgte plasser. Det er ikke foretatt en fullstendig måling av hele boligen.

## Konsekvens/tiltak

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

## TG 2 Radon

### Beskrivelse

Bygningen er ikke bygget med radonsperre. Det er ikke foretatt radonmålinger.

Boligen ligger i et område med moderat til lav forekomst av radon.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## TG 1 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har en ett-løps elementpipe.

Til pipen er det i stue montert en rentbrennende peisovn.

Peisovnen er fra 2021.



Peisovn i stue.

## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Det er kjeller under hele boligen. Kjelleren har tilkomst fra innvendig trapp. Mange av veggene i kjelleren er innkledde ut mot terreng.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble foretatt hulltaking og fuktmåling i utforet vegg på soverom i kjeller. Det ble ikke målt fukt i veggen ved hulltaking.

Det var på 1. gangs befaringen fuktskjolder og saltutslag på synlige murvegger i kjeller, samt at det ble målt forhøyede fuktverdier i utforet vegg inder bakkenivå.

Eier har etter befaringen revet utforet vegg hvor det ble målt fukt. Eier har også vasket og overflatemalt vegger i kjeller. Det ble ikke målt fukt på overflater på murvegg ved 2. gangs befaring.

Det er noe svikt i oppforet gulv i gang kjeller.

TG:2 settes med bakgrunn i tidligere observerte forhold og for å belyse risiko knyttet til innkledde vegger under bakkenivå og at det tidligere er blitt målt fukt i konstruksjonen.

# Tilstandsrapport

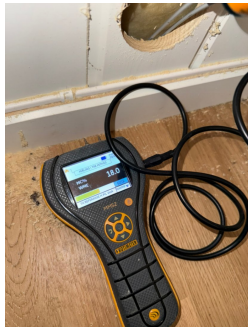
## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Det er ikke kjent hva svikt i gulv i kjeller kan skyldes.

Fibermetningsgrad for treverk er ca 28 vektprosent, som tilsier fritt vann i trevirke med over 28 vektprosent.

Treverk bør ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 19 vektprosent fukt øker faren for råte og muggsoppvekst.



Fuktmåling i vegg under bakkenivå

## Innvendige trapper

### Beskrivelse

I boligen er det en malt tretrapp til kjeller.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.

Trappen er noe bratt i hht. dagens krav.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Trappen fungerer greit som enkel kjellertrapp.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Trapp til kjeller.

## Innvendige dører

### Beskrivelse

Boligens innvendige dører er av type slette malte finerdører.

### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

## VÅTROM

### 1. ETASJE. > BAD

#### Generell

##### Beskrivelse

Bad/wc med tilkomst fra gang.

I rommet er vaskeservant i innredning, veggmontert wc og dusjnise.

Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon på vegg og luftespalte i dørterskel.

Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv. Slette malte flater og flis på vegg og slette malte flater i tak.

Badet er nybygget i 2025.

Årstall: 2025

Kilde: Eier



Bad/wc

### 1. ETASJE. > BAD

#### TG 0 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Badet har fliser og slette malte flater på vegg og slette malte flater i tak.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

### 1. ETASJE. > BAD

#### TG 0 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Badet har 1:50 fall mot sluk i dusjsone. Det er 25 mm høydeforskjell mellom sluk og topp membran ved dørterskel.

Hovedgulv har 1:200 fall mot sluk..

Årstall: 2025

Kilde: Eier

### 1. ETASJE. > BAD

#### TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

Badet har plastsluk i gulv. Badets tettesjikt er utført med smøremembran

Årstall: 2025

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport



Sluk i dusjsone



Sluk i gulv.

## 1. ETASJE. > BAD

### Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon på vegg og luftespalte i dørterskel.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

## 1. ETASJE. > BAD

### Ventilasjon

#### Beskrivelse

Rommet har mekanisk ventilasjon og luftespalte i dørterskel.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

## 1. ETASJE. > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking for fuktmålinger ikke foretatt. Dette fordi badet kun er nybygget og det foreligger dokumentasjon på arbeidene. Det er foretatt fuktsøk på overflater i våtsone uten at det ble målt forhøyede verdier av fukt.

Tilstandsgrad (TG) er satt ut i fra disse kriterier.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

## KJELLER > VASKEKJELLER..

### Generell

#### Beskrivelse

I kjelleren er det en enkel vaskekjeller.  
I rommet er det opplegg for vaskemaskin og plast vaskehum.  
Rommet er ventilert med lufteventil.  
Rommets innvendige overflater består av betong på gulv og malte vegger.

#### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

Vaskerommet er av eldre dato og innehar ikke de funksjonene som dagens krav stiller til våtrom. Dette er bla. forhold knyttet til membran, fuksikre overganger mellom gulv og vegg samt ventilasjon.

Vaskerommet virker å fungere som et enkelt vaskerom.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet fungerer som enkel vaskekjeller.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

## KJELLER > VASKEKJELLER..

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Vaskerommet er omgitt av murvegger og ikke egnet for hulltaking.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE. > KJØKKEN

### TG I Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkken med tilkomst fra gang.

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminat benkeplate, stål oppvaskkum, mekanisk ventilator og frittstående hvitevarer.

### 1. ETASJE. > KJØKKEN

### TG I Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er mekanisk ventilator over platetopp

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG I Vannledninger

#### Beskrivelse

Boligen har vannrør i kobber og plast.

Mange av vannrørene er skiftet i fbm renovering av bad.

Enkelte eldre vannrør forekommer.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

### TG I Avløpsrør

#### Beskrivelse

Boligen har avløpsrør i plast.

Alle vannrør inne i boligen er skiftet i senere tid.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen er ventilert med lufteventiler. Mekanisk ventilasjon på bad og kjøkken.

## TG 1 Varmesentral

### Beskrivelse

I boligen er det en luft til luft varmepumpe.



Luft til luft varmepumpe.

## TG 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

I boligen er det en 200L VV bereder.  
Berederen er skiftet i 2023.

Årstall: 2023

Kilde: Eier



200L VV bereder

## TG 2 Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eilitsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstanden 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.*

### Beskrivelse

Boligen har skjult og åpent elektrisk anlegg.  
Sikringsskap med automatsikringer.

# Tilstandsrapport

Sikringsskapet er modernisert i 2015.

Oppvarming:  
Vedfyring  
Varmepumpe  
Elektrisitet

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.

**1969**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

**Ja Ja i nåværende eier sin tid.**

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

## Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og sikringskap

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

**Nei**

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

**Ja**

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

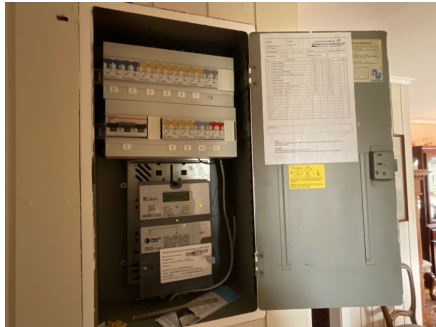
**Ja Det anbefales på generelt grunnlag å få eldre elektriske anlegg og installasjoner sjekket av fagfolk.**

**Siste tilsyn var 2017, etter at nåværende eier hadde overtatt boligen.**

## Generell kommentar

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 bygnings sakkyndig 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

# Tilstandsrapport



Sikringskap

## 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

### Beskrivelse

Boligen har seriekoblede røykvarslere fra Verisure. Brannslukkeapparat skum fra 2024

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



Røykvarslere.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Grunnforholdene er ikke kjent og derfor ikke vurdert.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

### Beskrivelse

Nedgravde drencsystemer er ikke synlige. Utførelsen er ikke kjent. Dreneringen er fra byggeår og har oppbrukt mye av sin forventede levetid. Dreneringen er kun vurdert ut i fra alder. i 2018 ble de fleste drencrør fra takvann skiftet. Takvann er ført til terreng.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

Tilstand på dreneringen må sees i sammenheng med fuktmålinger i kjeller.

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Bygningen er fundamentert med støpt plate og har grunnmur av betongblokker.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er noe riss/sprekker i grunnmur ved garasje.  
Det er sprekk i garasjegulv.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.



Sprekk i gulv i garasje.

## TG 0 Terrengforhold

### Beskrivelse

Terrengnet rundt boligen er lett skrånet.

Eier opplyser at store deler av gårdsplassen har skiftet masser til kult og godt drenerende masser. Dette er utført i fbm. oppføring av garasjen. Arbeidene er dokumentert med bilder.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Utførelse og alder på utvendige vann og avløpsrør er ikke kjent. Boligens utvendige vann og avløpsledninger er fra byggeår.

Årstall: 1969

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

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

## Konsekvens/tiltak

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

## TG.2 Septiktank

### Beskrivelse

Boligens septikktank er antagelig av betong. Septiktanken er fra byggeår.

### Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

# Bygninger på eiendommen

## Utebod



### Anvendelse

#### Byggeår

2022

#### Kommentar

#### Standard

Uteboden holder enkel standard.

#### Vedlikehold

Uteboden fremstår som normalt vedlikeholdt.

### Beskrivelse

På eiendommen er det bygget en 7 m<sup>2</sup> utebod.  
Boden er bygget i lette bindingsverkskonstruksjoner.  
Boden er delt inn med to rom.  
Boden er bygget i 2022.

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

## Lekestue



### Anvendelse

#### Byggeår

#### Kommentar

#### Standard

Lekestuen holder enkel standard.

#### Vedlikehold

Lekestuen fremstår som normalt vedlikeholdt.

### Beskrivelse

På eiendommen er det en liten lekestue. Lekestuen er bygget i lette bindingsverkskonstruksjoner.  
Lekestuen har ikke målbart areal grunnet lav takhøyde.

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

## Uthus



### Anvendelse

Uthus.

### Byggeår

2018

### Kommentar

### Standard

Garasjen holder normal standard.

### Vedlikehold

Garasjen fremstår som godt vedlikeholdt.

### Beskrivelse

På eiendommen er det bygget en m2 garasje.

Garasjen er innredet med melte plater på vegger og i tak. I garasjen er det en trapp opp til et romslig loft.

Garasjen har tilkomst fra ledd port med motor og sidedør.

Uthuset er fullisolert 15cm i tak og vegger

Garasjen er bygget med tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner, utvendig kledd med stående og liggende kledning.

Garasjen har saltak av plass bygde trekonstruksjoner med dobbeltkrummet takstein som taktekking.

Takrenner og nedløp i lakkert stål.

Garasjen er bygget i 2017.

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

## Anneks



### Anvendelse

### Byggeår

2017

### Kommentar

### Standard

Annekset holder normal standard.

### Vedlikehold

Annekset fremstår som normalt godt vedlikeholdt.

### Beskrivelse

I fbm terrassen er det bygget ett 11 m2 anneks.

Annekset er innredet med laminat på gulv og malt panel på vegger og i tak.

Annekset er bygget i bygget i 2021.

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

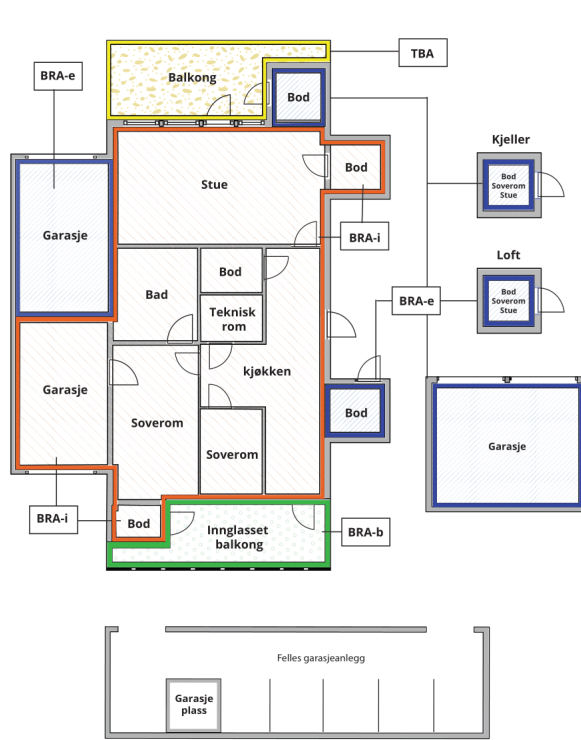
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

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



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

**Gulvareal (GUA)** Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige 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 bygningsfaglige 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.

## Enebolig

### Bruksareal BRA m<sup>2</sup>

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje.	90	28		118	51
Kjeller	75			75	
<b>SUM</b>	<b>165</b>	<b>28</b>			<b>51</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>193</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje.	Stue, kjøkken, entré, gang, bad, tre soverom	Utvendig garasje	
Kjeller	Vaskekjeller, kjellerstue., bod/lager, kjellerrom, vaskekjeller..		

### Kommentar

Boligen har em praktisk planløsning over to plan med tilkomst i 1. etg.  
Romfordeling.

1. etg.  
Stue 27,3 m<sup>2</sup>  
Gang 8,8 m<sup>2</sup>  
Kjøkken 10,1 m<sup>2</sup>  
Entre 6,5 m<sup>2</sup>  
Trapperom til kjeller 1,4 m<sup>2</sup>  
Bad 4,2 m<sup>2</sup>  
Mellomgang 1,7 m<sup>2</sup>  
Soverom 6,2 m<sup>2</sup>  
Soverom 6,2 m<sup>2</sup>  
Soverom 10,4 m<sup>2</sup>  
Utvendig garasje 28 m<sup>2</sup>

Kjeller.  
Kjellerstue 20 m<sup>2</sup>  
Gang 2,3 m<sup>2</sup>  
Vaskekjeller 16,7 m<sup>2</sup>  
Kjellerrom 12,7 m<sup>2</sup>  
Bod/lager 20 m<sup>2</sup>

Takhøyde i innredet rom 1,98.  
Takhøyde i Uinnredet rom 2,01m

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Plantegningen stemmer ikke med rommene i kjeller.  
Rommene i kjeller er ikke omsøkt og godkjent som rom for varig opphold.

### 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:* Vindu i kjeller holder ikke krav til rømningsvei eller lysinnslipp. For å oppfylle lovkravene skal redningsåpningen din ha en fri høyde og bredde på minimum 1,5 meter til sammen. I tillegg er det krav om at høyden skal være minimum 0,6 m og bredden minimum 0,5 m. for at det er mulig for en fullvoksen person at komme ut av vinduet. Lengden fra gulvet og opp til nederste kant på vinduet skal ikke være over 100 cm. Reglene gjør et unntak for dette om det er fastmontert en trapp eller noe annet man kan stå på for å rekke opp til vinduet på en enkel måte.

## Utebod

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		7		7	
<b>SUM</b>		<b>7</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>7</b>				

## Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Brannceller

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

### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Boden er bygget i 2022

### Krav for rom til varig opphold

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

## Lekestue

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		4		4	
<b>SUM</b>		<b>4</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>4</b>				

## Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

## Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		101		101	
Loft					
<b>SUM</b>		<b>101</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>101</b>				

## Romfordeling

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

### Kommentar

Loft 48 m2. Ikke målbare arealer grunnet lav takhøyde.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

## Anneks

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		11		11	
<b>SUM</b>		<b>11</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>11</b>				

## Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling 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

## 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	145	48
Utebod	0	7
Lekestue	0	4
Uthus	0	101
Anneks	0	11

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.4.2025	Thorbjørn Andersen	Takstingeniør
	Leif Morten Eriksen	Kunde
15.4.2026	Thorbjørn Andersen	Takstingeniør
	Leif Morten Eriksen	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3911 FÆRDER	77	110		0	1645 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Strengsdalveien 110

### Hjemmelshaver

Eriksen Leif Morten

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i et område med spredt småhusbebyggelse.

### Adkomstvei

Eiendommen har direkte tilkomst fra Strengsdalveien.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Boligen har avløp til egen slamavskiller.

### Regulering

Eiendommen ligger i et uregulert område.

### Om tomten

Boligen ligger på en solrik eiet tomt, pent opparbeidet med plen og asfaltert gårdsplass.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 775 000	2016

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Kommunale opplysninger			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.04.2025	
2	23.04.2025	Rapporten er revidert med oppdaterte opplysninger.
3	26.08.2025	
4	29.04.2026	Rapporten er oppdatert etter 1. gangs befaring. Rapporten har hadde en gyldighet på et år og hadde gått ut på dato.
5	29.04.2026	Rapporten er oppdatert etter 1. gangs befaring. Rapporten har hadde en gyldighet på et år og hadde gått ut på dato.
6	29.04.2026	Rapporten er oppdatert etter 1. gangs befaring. Rapporten har hadde en gyldighet på et år og hadde gått ut på dato.
7	30.04.2026	
8	30.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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 rekkeverkshøyder/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 funksjonssprøving 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 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, utførede kjellervegger og eventuelt i oppførte kjellergulv.
- **Normal slitasje:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/NK1884>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon