


Tilstandsrapport

 Næringsbygg
 Hovedgata 29, 4900 TVEDESTRAND
 TVEDESTRAND kommune
 # gnr. 74, bnr. 161

Sum areal alle bygg: BRA: 344 m² BRA-i: 344 m²



Befaringsdato: 03.02.2025

Rapportdato: 04.02.2025

Oppdragsnr.: 20201-1223

Referansennummer: OU8149

Autorisert foretak: Takstmann Espen Martinsen

Sertifisert Takstingeniør: Espen Martinsen

Vår ref:



Takstmann
Espen Martinsen
Takstingeniør – Byggmester
Tlf: 975 91 411 Epost: espmarti@live.no



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

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.

Takstmann Espen Martinsen

Takstmann
Espen Martinsen

Takstingeniør – Byggmester

Rapportansvarlig

Espen Martinsen

Espen Martinsen

Uavhengig Takstingeniør

espmarti@live.no

975 91 411



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 byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

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.



Beskrivelse av eiendommen

Næringseiendom / Kontorbygning fra perioden rundt 1969 i umiddelbar tilknytning til gågaten og torvet i Tvedestrand sentrums øvre bydel.

Bygningen ble oppgradert innvendig og omgjort til sitt nåværende formål i 2010.

Innvendig fremstår bygningen med normal påregnelig bruksslitasje.

Kjøper må være oppmerksom på naturlige aldringsvekkelser for aktuelle gjenværende bygningensdeler. Det er hovedsakelig gjenværende vinduer, utvendig overflatebehandling, taktekingen og gjenværende Soil/støpejernsavløp som legges til grunn for vurderingen. Viser for øvrig til kommentarer vedrørende våtrommet.

Byggtekniske merknader og anbefalte undersøkelser er kommentert i rapportens enkelte avsnitt. Rapporten må leses i sin helhet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

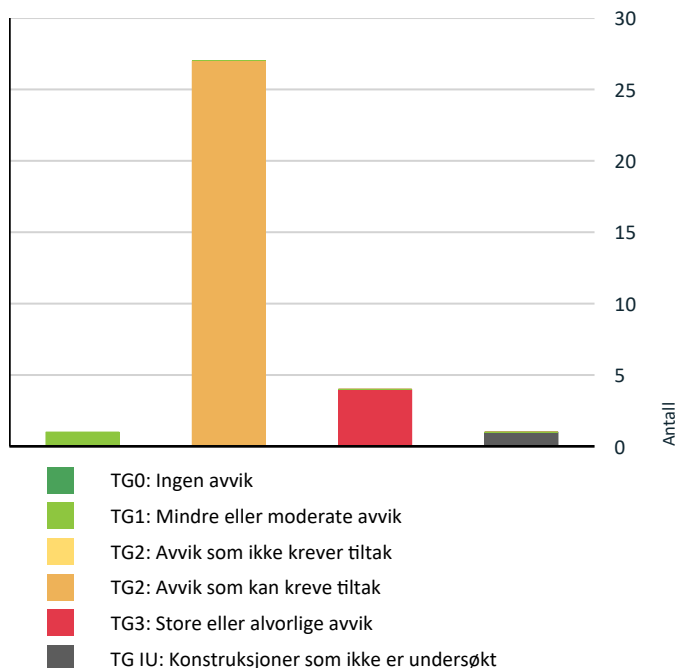
Næringsbygg

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

Den faktiske rombruken avviker noe fra definisjonene som fremgår av fremlagte tegninger. Garderoben i forbindelse med butikklokale i 1.etasje fremgår ikke av tilgjengelige tegninger.

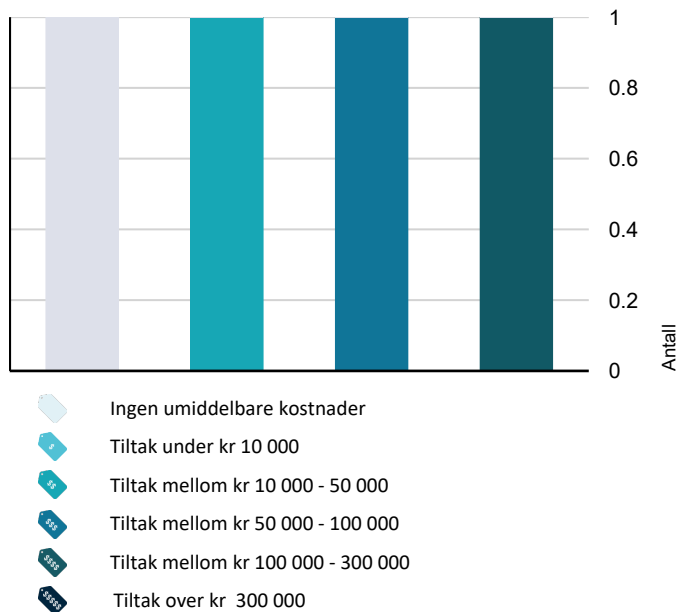
Sammendrag av boligens tilstand

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

Rapporten er utarbeidet av uavhengig takstmann, tilknyttet Norsk Takst.

Spørsmål som vedrører rapportens innhold og bygningens tilstand kan rettes til:

Takstmann Espen Martinsen på e-post: espmarti@live.no eller tlf: 975 91411.

Mandat:

Utarbeidelse av tilstandsrapport for næringseiendom, basert på rapportmetodikken for bolig.

Der det er tvil om bruken av enkelte rom, defineres arealbruken etter undertegnede skjønsmessige vurdering. I denne rapporten er rommene definert etter tegningene som fremgår av branninstruksen i bygningen.

Det er kun Tilstandsgrad 3 (TG:3) som er kostnadestimert i rapporten. Kjøper må derfor være oppmerksom og bevisst på at bygningsdeler og installasjoner som tildeles Tilstandsgrad 2 (TG:2) også innebærer eller kan innebære kostnader for eier av bygningen.

Referansenivå settes med utgangspunkt i vurderingskriteriene for Norsk standard 3600 og tilgjengelige opplysninger om oppføringsår.

Forskriftsbrudd ut over det som er kommentert i rapporten, er ikke vurdert. Herunder også eventuelle forskriftsbrudd knyttet til driften og eventuell tilbakevirkende kraft av brannforskrifter.

Merk:

Kjøper må sette seg inn i gjeldende regelverk og forskrifter for den planlagte og / eller fremtidige driften og bruken av bygningen.

Oppsummering av avvik

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

Næringsbygg

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Takvinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Det ble registrert innvendig overflatesvelling i bunn av enkelte vindussjakter og oppfuktet belatning i hjørne mot teknisk rom. Videre ble det registrert sprekke i glassfelt mot teknisk rom. Vinduene er særlig utsatt for kondensering og/eller utettheter i den utvendige tekkingen.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Det er påvist utette rørgjennomføringer i våtsone. Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.


Det foreligger ingen tilgjengelig dokumentasjon for utførelse av tettesjikt / våtromsarbeider. Området under under servanttinnredningen er ikke utført med tettesjikt og sluk for håndtering av lekkasjevann.

 **Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

! Våtrom > 1.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Den valgte konstruksjonsutførelse gir økt fare for skader

Vurderingen omfatter også inntrukket trekonstruksjon mot mur/yttervegg.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

Bygningen er utført med internt brannvarslingssystem. Anlegget er ikke tilknyttet vaktentral. Kontrollerte brannslukningsapparater er produksjonsmerket 2009 og 2010. Apparatene er over 10 år.

Sikkerhet ved brann:
Det er fremlagt brannteknisk vurdering av bygningen, 29.04.2010. Rapporten er tilsynelatende basert på fremlagte tegninger.

Det foreligger ingen tilgjengelig dokumentasjon som omfatter branninstruks, ut over merking av rømningsretninger internt i bygningen. Det ble registrert begrenset mulighet for videre rømning fra repos utenfor rømningsdør i trappegang.

På befaringsstidspunktet var det feilmelding på røykdetektor.

Anbefaler å kontakte kommunens brannvesen for gjennomgang, vurdering og koordinering av branntekniske forhold som omfatter krav til varsling, slukningsutstyr og det fysiske rømningsalternativet.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

! TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkningen.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

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

Det er avvik:

Det må påregnes utvendig vedlikehold. Det ble registrert innvendige symptomer på fuktvandring enkelte steder, sannsynligvis i tilknytning til kontaktpunkter mot tilstøtende bygninger og kort avstand til fjell/terrengsiden på den sydlige siden. Videre ble det registrert kondens i tilknytning til isolasjon i gjennomføring for luftekanal, fra teknisk rom. Synlig overflateflass på innvendig side, enkelte steder. Betongkonstruksjoner kan være utsatt for fuktvandring.

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Normale aldringsvekkelser for gjenværende isolerglasser. Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for vinduene. Det ble registrert utvendig slitasje, hovedsakelig i bunn av vinduer som er særlig utsatt for vannsprut.

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

Det er avvik:

Naturlige aldringsvekkelser for tettepakning og isolerglass.

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

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

Det ble registrert friksjon mellom karm og ramme. Nedre del av karm og dørbblad er særlig utsatt for fuktbelastning. Opphopning av is og snø på utvendig side, medførte at døren ikke kunne åpnes fullstendig på befaringsstidspunktet.

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

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Det ble registrert løs maling / malingsbobler i tilknytning til enkelte overflater, tilsynelatende som følge av fuktvandring i deler av murverket. Viser for øvrig til avsnittet: Veggkonstruksjon. Videre ble det registrert redusert limdekning under deler av de flislagte områdene, lokale slitasjemerker og opphengsmerker etter mekaniske innfestinger. Sverteavsetninger i tak / himling over varmepumpe og nyanseavvik i kontor 3. etasje.

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

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

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

Det mangler spalter for luftgjennomstrømning i toalett og baderomsdør. Glassfeltene er utført uten kontrastmerking og merking av personsikre / knussikre glassfelt.

! Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er avvik:
Det er påvist avvik i fuger.
Det er uegnede materialer i våtsoner

Ujevn / ufagmessig utførelse av flisoverflater og overganger. Dusjsonen er utført med åpne rørgjennomføringer.

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

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under)
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Det er avvik:

Ujevn flislegging. Det mangler fall mot sluk på deler av gulvet.

! Våtrom > 1.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det mangler drenering fra innebygget sisterner.
Noe løs innfesting av toalett.

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

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

! Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Det er avvik:
Avtrekksventil er tilsmusset.

! Spesialrom > 3.etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Videre ble det registrert noe treg avrenning fra servant og malingsbobler på vegg.

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

Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.

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

Det er påvist andre avvik:
Utløpt garantitid. Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for installasjonen.

Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er påvist andre avvik:

Utedelen er utsatt for belastning fra is og snøansamlinger.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Installasjonen er tilkoblet støpsel-kontakt. Ved en eventuell fremtidig utskiftning av berederen må det påregnes etablering av fast tilkobling.

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

Elektrisk anlegg, tilknyttet tavleskap i trappegang, 2.etasje. Tavleskapet er utført med automatsikringer og automatisk strømmåler.

Det foreligger ikke oppdatert kursfortegnelse, anleggsdokumentasjon eller kontrollrapporter fra det lokale el-tilsynet.

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

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Nedfall og naturlig tilslamming ved veggfoten / deler av den vertikale ytterkonstruksjonen medfører økt risiko for fuktvandring i murverket.

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

Det er påvist andre avvik:

Betonggulver fra den aktuelle tidsperioden er erfaringsmessig utført uten fuktsperre, armering og isolasjon. Naturlige aldringssvekkelser for betongkonstruksjoner.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige avløpsledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige vannledninger.

Tilstandsrapport

NÆRINGSBYGG



Byggeår
1969

Kommentar

Det er opplysninger fra oppdragsgiver som legges til grunn for tidsangivelsen. Bygningen ble bruksendret og omgjort til den nåværende bruken i 2010.

Anvendelse
Kontorbygg

Standard
Bygningen ble oppgradert innvendig i 2010 og fremstår med normal standard.

Vedlikehold
Innvendig fremstår bygningen med normal slitasje. Utvendig må det påregnes løpende vedlikehold.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Undersøkelsen er foretatt ved innvendig besiktigelse og utvendig besiktigelse fra terrassen på tilstøtende naboeiendom. Begrenset vurderingsgrunnlag som følge av snødekte takflater.

Taket er tilsynelatende tekket med asfaltpapp. Ukjent alder på taktekkingen. I følge eier har taktekkingen ikke vært skiftet etter overtakelse i 2010.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- 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.

Vurderingen omfatter også tilhørende beslag og luftelyrer i metall.



Nedløp og beslag

Utvendige metallbeslag, tilsynelatende utført med sink.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Veggkonstruksjon

Undersøkelsen er foretatt ved besiktigelse av tilgjengelige utvendige og innvendige overflater.

Den vertikale ytterkonstruksjonen er oppført i mur. Det visuelle inntrykket tilsier at det er benyttet helstøpt betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det må påregnes utvendig vedlikehold. Det ble registrert innvendige symptomer på fuktvandring enkelte steder, sannsynligvis i tilknytning til kontaktpunkter mot tilstøtende bygninger og kort avstand til fjell/terrengsiden på den sydlige siden.

Videre ble det registrert kondens i tilknytning til isolasjon i gjennomføring for luftekanal, fra teknisk rom. Synlig overflateflass på innvendig side, enkelte steder. Betongkonstruksjoner kan være utsatt for fuktvandring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utvendig overflatevedlikehold og utbedring av områder og overgangstekkinger og innfestingspunkter som kan medføre vedvarende fuktbelastning mot murverket. Ettersyn og utbedring av gjennomføring for luftekanal, fra teknisk rom. Nedre del av konstruksjonen mot fjellsiden må holdes fritt for nedfallsmasser som kan medføre fuktbelastning mot ytterkonstruksjonen.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Undersøkelsen er foretatt ved innvendig besiktigelse og utvendig besiktigelse fra terrassen på tilstøtende naboeiendom. Begrenset vurderingsgrunnlag som følge av snødekte takflater.

Flat takkonstruksjon, tilsynelatende oppført i betong.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 3 Takvinduer

Takvinduer / kupler.

Undersøkelsen er foretatt ved inspeksjon av innvendig side. Utvendig side var tildekket med snø.

Takvinduer kan medføre byggtekniske utfordringer i form av kondensering og/eller vanninntrengning. Ingen åpenbare lekkasjesymptomer. Anbefaler på generelt grunnlag å føre periodiske tilsyn med overgangstekkinger mellom inndekning taktekking.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Det ble registrert innvendig overflatesvelling i bunn av enkelte vindussjakter og oppfuktet beliatning i hjørne mot teknisk rom. Videre ble det registrert sprekk i glassfelt mot teknisk rom. Vinduene er særlig utsatt for kondensering og/eller utettheter i den utvendige tekkingen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sørge for vedvarende ventilering i bygningen. For øvrig anbefales jevnlig periodiske vedlikehold av overgangstekkinger og det må påregnes kommende utskiftninger over tid. Utvendige overgangstekkinger må kontrolleres og eventuelt utbedres, for å unngå fuktinntrengning.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Høyt trefuktinnhold i innvendig karmlist under takvindu.



Sprekk i glassfelt / kuppel, i tilknytning til takvindu.

Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass.
Hoveddelen av glassfeltene er skiftet de senere år.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Normale aldringsvekkelser for gjenværende isolerglasser. Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for vinduene. Det ble registrert utvendig slitasje, hovedsakelig i bunn av vinduer som er særlig utsatt for vannsprut.

Konsekvens/tiltak

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

Vurderingen omfatter også tilhørende overgangsbeslag.



Påbegynt råte i vindusbelistning.



Hovedinngangsdør

Overflatebehandlet tofløyet metalljør.

Årstall: 1986

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Naturlige aldringsvekkelser for tettestpaking og isolerglass.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Døra fungerte tilfredsstillende på befaringstidspunktet. Naturlig bruksbelastning av dører i næringsbygg medfører at det må påregnes løpende vedlikehold, justeringer og utbedringer av tettestpakinger.

Tilstandsrapport



Rømningsdør

Nyere malt tre/trefiberdør, fra ombygingsperioden.

Vurdering av avvik:

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

Det ble registrert friksjon mellom karm og ramme. Nedre del av karm og dørblad er særlig utsatt for fuktbelastning. Opphopning av is og snø på utvendig side, medførte at døren ikke kunne åpnes fullstendig på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Løpende overflatevedlikehold.



INNSENDIG

Overflater

Tilstandsgraden på innvendige overflater vurderes hovedsakelig ut fra skader og synlig slitasje, uavhengig av alder og modernitet.

Gulvene er utført med fliser og teppefliser.

Veggflatene er i hovedsak utført med slette malte overflater (plater og murpuss).

Takflatene er utført med slette malte overflater og systemhimlinger.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert løs maling / malingsbobler i tilknytning til enkelte overflater, tilsynelatende som følge av fuktvandring i deler av murverket. Viser for øvrig til avsnittet: Veggkonstruksjon. Videre ble det registrert redusert limdekning under deler av de flislagte områdene, lokale slitasjemerker og opphengsmerker etter mekaniske innfestinger. Sverteavsetninger i tak / himling over varmpumpe og nyanseavvik i kontor 3. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Årsak til fuktvandring enkelte steder må utbedres. For øvrig normalt løpende overflatevedlikehold.

Grad av kosmetisk oppgraderingsbehov må vurderes individuelt og etter kjøpers egne preferanser.

Tilstandsrapport



Etasjeskille/gulv mot grunn

Skillekonstruksjonene består tilsynelatende av frittstående betongdekker eller elementer. Teknisk oppbygning, armering og betongkvalitet er ikke tilgjengelig for vurdering.

Vurdering av avvik:

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

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.

Det er ikke registrert behov for tiltak.

Radon

Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger eller dokumentasjon som omfatter radonmålinger eller radontiltak.

Eiendommen ligger i et område med lav/moderat grad av radonforekomster, i henhold til Nasjonalt aktsomhetskart for radon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

Bygningen er ikke utført med ildsted eller pipe/skorstein.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

På grunn av utilstrekkelig fysisk tilgang er det uvisst om bygningen er utført med delvis tilbakefylte veggside. Vurderingen beror på inspeksjon av tilgjengelige innvendige murkonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Fargesymptomtomer på fuktvandring - innvendig veggfot

TE 2 Innvendige trapper

Betongtrapper med teppelagte gangtrinn og glassrekker.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



TE 2 Innvendige dører

Malte tre/trefiberdører med glass og speilfelt.

Vurdering av avvik:

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

Det mangler spalter for luftgjennomstrømming i toalett og baderomsdør. Glassfeltene er utført uten kontrastmerking og merking av personsikre / knusikre glassfelt.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Etablere luftespalter i bad og toalettromsdør, samt kontrastmerking av kontordører.



Tilstandsrapport

VÅTROM

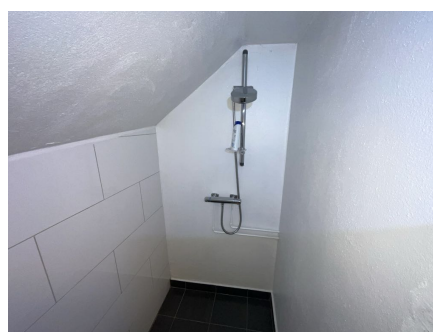
1.ETASJE > BAD

Generell

Baderom med med nyere overflater og installasjoner.
Det er ikke utarbeidet dokumentasjon for våtromsarbeidene.

Årstall: 2010

Kilde: Eier



1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggflatene er utført med fliser og malt puss. Det er benyttet slette malte plater i tak / himling. Malt murpuss under trapp i dusjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist avvik i fuger.
- Det er uegnede materialer i våtsoner

Ujevn / ufagmessig utførelse av flisoverflater og overganger. Dusjonen er utført med åpne rørgjennomføringer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Badet/våtsonen står foran en full oppgradering.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Eventuelle tiltak må vurderes etter eiers behov og bruksbelastning. Utbedringstiltak innebærer renovering av baderommet.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under)
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er avvik:

Ujevn flislegging. Det mangler fall mot sluk på deler av gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall til sluk. Det kan med fordel ettermonteres automatisk lekkasjestopper som forebyggende tiltak mot eventuelle fremtidige lekkasjer.

1.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Nedstøpt plastsluk i gulv med ukjent utførelse av tettesjikt.
Det foreligger ikke dokumentasjon for utførelse av tettesjikt.

Vurdering av avvik:

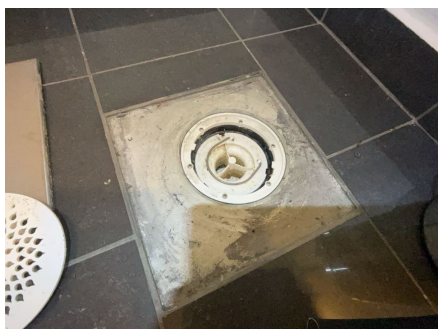
- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er påvist utette rørgjennomføringer i våtsone.
- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Det foreligger ingen tilgjengelig dokumentasjon for utførelse av tettesjikt / våtromsarbeider. Området under under servantinnredningen er ikke utført med tettesjikt og sluk for håndtering av lekkasjevann.

Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.
- Badet/våtsonen står foran en full oppgradering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Servantinnredning, vegghengt toalett og dusjnisiè.

Vurdering av avvik:

- Det mangler drenering fra innebygget sisterner.

Noe løs innfesting av toalett.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler ettermontering av automatisk lekkasjestopper / waterguard i tilknytning til skjult toalettsisterner. Deler av konstruksjonen er tilgjengelig fra tilstøtende servantinnredning

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Avtrekkventil tilknyttet bygningens felles mekaniske avtrekk, uten tilluftsspalte i dør.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til våtrommet.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Videre er det påvist andre avvik i forhold til den tekniske utførelsen/løsningsvalg i våtsone og det er utført fuktmåling i tilknytning til tilgjengelig trekonstruksjon under servantinnredningen.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader

Vurderingen omfatter også inntrukket trekonstruksjon mot mur/yttervegg.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak, men bør jevnlig observeres for å registrere utvikling.

Konstruksjonen må holdes under oppsikt inntil rommet skal renoveres. Kostnadsestimatet fremgår av det foregående avsnittet. Videre må fremtidige tiltak sees i sammenheng med avsnittene: Drenering, Terrengforhold og Rom under terreng.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Fuktmåling - Høyt trefukttinnhold i trekonstruksjon under servantinnredning.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Enkel kjøkkenløsning i forlengelse av fellesrom.

Innredning:

Over og underskaper med slette fronter i lys laminert utførelse.
Moderat slitasje.

Utstyr:

Utslagsvask.

Avsatt plass til kjøleskap og oppvaskmaskin.

Det er foretatt fuktvurdering av underskap til utslagsvask. Ingen fuktsymptomer på befaringstidspunktet.

Anbefaler på generelt grunnlag å ettermontere komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper / waterguard, for å redusere risikoen for fuktskader ved eventuelle lekkasjer.

Årstall: 2010

Kilde: Eier



1.ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TE 2 Avtrekk

Avtrekkventil via bygningens ventilasjonsanlegg. Innredningen er ikke utført med kokesone og behov for avtrekk over kokesone

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avtrekkventil er tilsmusset.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rens av avtrekkventilen.

SPESIALROM

3.ETASJE > TOALETTROM

TE 2 Overflater og konstruksjon

Overflater:

Flislagt gulv. Vegg og takflater er utført med slette malte overflater.

Utstyr:

Standard toalett og servanttinnredning.

Vurdering av avvik:

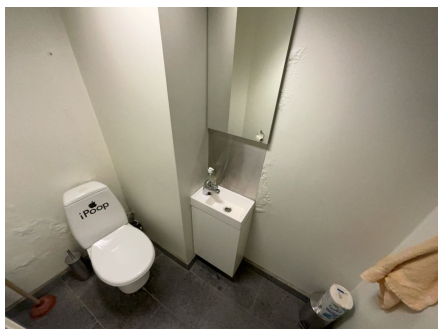
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Videre ble det registrert noe treg avrenning fra servant og malingsbobler på vegg.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til toalettrom.

Anbefaler å ettermontere automatisk lekkasjestopper for å redusere risikoen for fuktproblematikk ved eventuelle fremtidige lekkasjer fra toalettrommets installasjoner.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TE 2 Vannledninger

Bygningen er utført med nyere vannrør (rør i rør) og kobber, tilknyttet vannfordelerpunkt og varmtvannsbereder under servanttinnredningen, i baderommet.

Vurdering av avvik:

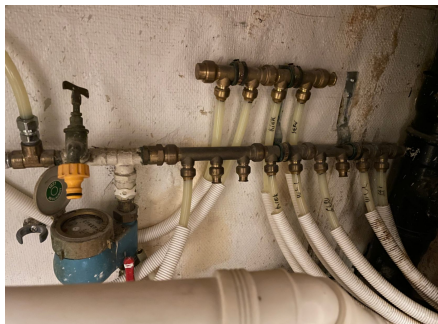
- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Synlige innvendige avløpsrør i støpejern/soil og plast. Det visuelle inntrykket tilsier at bygningen er utført med gjenværende bunnledning i støpejern/soil.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.



TG 2 Ventilasjon

Bygningen er utført med ventilasjonsanlegg. Anlegget var i drift på befaringstidspunktet. I følge eier / oppdragsgiver ble det utført service på anlegget 11.01.2023 og det ble utført ny service i Januar 2025.

Anbefaler å kontakte leverandøren for utfyllende informasjon om kommende/fremtidige service / vedlikeholdsintervaller. Videre anbefales videreføring av abonnementsavtale for periodisk utskiftning av pollen-filtre.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Utløpt garantitid. Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for installasjonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler å kontakte forhandler for informasjon om service og vedlikeholdsintervaller. Videre anbefales etablering av abonnementsavtale for periodisk utskiftning av pollenfiltre. Anbefaler etterkontroll av ventilåpninger / instillinger for tilluft og avtrekk. Uttørkede fuktmerker i tilknytning til vertikal kanalgjennomføring i kott må holdes under oppsikt og kontrolleres for nærmere for kondens eller fuktinnslag.

Tilstandsrapport



Varmepumpe

Luft til luft varmepumpe. I følge eier ble varmepumpa installert i 2021. Installasjonen var i bruk på befaringstidspunktet.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Utedelen er utsatt for belastning fra is og snøansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Montere utvendig beskyttende skjold / deksel. Videre anbefales å kontakte forhandler / servicepersonell for rekvirering av service og informasjon om fremtidige service og vedlikeholdsintervaller.



Varmtvannstank

Benkbereder er plassert under servantinnredning i baderommet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensere løsning fra varmtvannstank.

Installasjonen er tilkoblet støpsel-kontakt. Ved en eventuell fremtidig utskiftning av berederen må det påregnes etablering av fast tilkobling.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Tilstandsrapport



TG2 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Elektrisk anlegg, tilknyttet tavleskap i trappegang, 2.etasje. Tavleskapet er utført med automatsikringer og automatisk strømmåler.

Det foreligger ikke oppdatert kursfortegnelse, anleggsdokumentasjon eller kontrollrapporter fra det lokale el-tilsynet.

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.

Totalrenovert 2010, noe oppgraderinger etter dette

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

Ja – Tvedestrand elektro.

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

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?

Dette har vært kontrollert. Jeg sitter ikke på rapport.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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 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?

Ukjent

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?

Nei

Tilstandsrapport

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

Ja

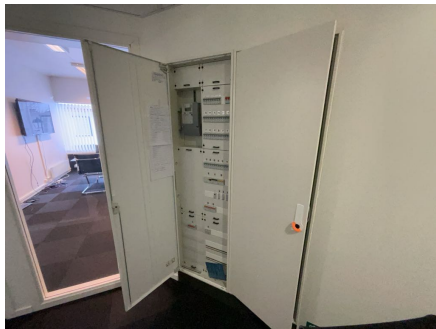
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Undertegnede har ikke elektrofaglig kompetanse. Vurderingene som fremgår beror på tilgjengelig og fremlagt dokumentasjon eller manglende tilgjengelig dokumentasjon, i kombinasjon med besiktigelse av tilgjengelige anleggsdeler og selgers opplysninger.

Det mangler oppdatert kursfortegnelse. Ingen tilgjengelig anleggsdokumentasjon fra ansvarlig utførende eller kontrollrapporter fra det lokale el-tilsynet.

Anbefaler å kontakte el-takstmann eller autorisert installatør for gjennomgang og vurdering av eldre og/eller udokumenterte el-anlegg, etablert etter 01.01.1999.

Eventuell tilstandsrapport på el-anlegget må rekvireres av el-takstmann.



TG 3 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 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.

Bygningen er utført med internt brannvarslingssystem. Anlegget er ikke tilknyttet vaktentral.
Kontrollerte brannslukningsapparater er produksjonsmerket 2009 og 2010. Apparatene er over 10 år.

Sikkerhet ved brann:

Det er fremlagt brannteknisk vurdering av bygningen, 29.04.2010. Rapporten er tilsynelatende basert på fremlagte tegninger.

Det foreligger ingen tilgjengelig dokumentasjon som omfatter branninstruks, ut over merking av rømningsretninger internt i bygningen. Det ble registrert begrenset mulighet for videre rømming fra repos utenfor rømningsdør i trappegang.

På befaringsstidspunktet var det feilmelding på røykdetektor.

Anbefaler å kontakte kommunens brannvesen for gjennomgang, vurdering og koordinering av branntekniske forhold som omfatter krav til varsling, slukningsutstyr og det fysiske rømningsalternativet.

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?

Ja

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det visuelle inntrykket tilsier at bygningen er oppført på sprengstein eller stabile masser over fjellgrunn. Grunnundersøkelser ut over observasjoner på stedet er ikke foretatt.

📍 TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ukjent drenering og manglende fysisk tilgang til nedre deler av grunnmuren.

Vurdering av avvik:

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

Nedfall og naturlig tilslamming ved veggfoten / deler av den vertikale ytterkonstruksjonen medfører økt risiko for fuktvandring i murverket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler å rekvirere fagpersonell for utrensning av nedfallsmasser eller løsmasser ved grunnmuren.

📍 TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren er oppført i helstøpt betong. Betongkvalitet og armering er ikke vurdert. Støpt betonggulv mot terreng i 1.etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Betonggulver fra den aktuelle tidsperioden er erfaringsmessig utført uten fuktsperre, armering og isolasjon. Naturlige aldringssvekkelser for betongkonstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke registrert behov for umiddelbare tiltak.

📍 TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsledninger er nedgravet og/eller skjult under terrengflater. Utvendige vann og avløpsledninger er derfor ikke fysisk kontrollert eller vurdert. Vurderingen beror utelukkende på tilgjengelige opplysninger om anleggets alder og naturlig slitasje. Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger som tilsier at vann og avløpsledninger er skiftet siden byggeår. Tilgjengelige opplysninger tilsier at bygningen er tilknyttet kommunalt vann og avløp.

Vurdering av avvik:

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

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, skjeheter 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 oppdager at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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

Næringsbygg

Ny arealstandard

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|--------------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| 4.etasje / Mesanin | 15 | | | 15 | |
| 3.etasje | 108 | | | 108 | |
| 2.etasje | 108 | | | 108 | |
| 1.etasje | 113 | | | 113 | |
| SUM | 344 | | | | |
| SUM BRA | 344 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------------------|--|-----------------------------|----------------------------|
| 4.etasje / Mesanin | Teknisk rom | | |
| 3.etasje | Trappegang, Toalettrom , 5x Kontor | | |
| 2.etasje | Trappegang, 4x Kontor, Møterom, Kott | | |
| 1.etasje | Entré , Trappegang / fellesrom, Kontor , Butikklokale/kontor, Møterom/Fotostudio, Kjøkken , Bad , Garderobe 1, Garderobe 2 | | |

Kommentar

Arealberegninger er utført i henhold til NS (Norsk standard) 3940, men avviker fra standardens retningslinjer for angivelse av næringsarealer. Arealberegningene er utført uten hensyn til lover og forskrifter. Det er den faktiske bruken på befaringstidspunktet som legges til grunn for arealberegningene.

Bruttoarealet for bygningens 4.etasje (Mesanin / teknisk rom): 18 m²

Bruttoarealet for bygningens 3.etasje: 122 m²

Bruttoarealet for bygningens 2.etasje: 122 m²

Bruttoarealet for bygningens 1.etasje: 128 m²

Det samlede bruttoarealet er estimert til: 390 m²

Bruttoarealene er beregnet ut fra gjennomsnittlige og antatte veggtykkelser. Inntrukket hovedinngang går til fradrag for den aktuelle etasjen. Videre er åpning mellom trappeløp fratrukket for både bruksarealet og bruttoarealet i bygningens 2. og 3. etasje. Åpningen mellom trappeløpene utgjør om lag 6 m². For øvrig er trappeløpene inkludert i arealberegningen. Innboksede ventilasjonskanaler, el-installasjoner og vvs-installasjoner er inkludert i arealberegningen, selv om dette er lukkede arealer som ikke kan benyttes til annet enn sitt nåværende formål.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Utforming i kombinasjon med delevegger, begrenset tilgang til tykkelsesmåling av ytterkonstruksjonen og begrenset tilgang til oppmåling av hele / fullstendige lengder medfører avvik i oppmålingen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Den faktiske rombruken avviker noe fra definisjonene som fremgår av fremlagte tegninger. Garderoben i forbindelse med butikklokale i 1. etasje fremgår ikke av tilgjengelige tegninger.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: I følge oppdragsgiver / eier er det nylig utført service på ventilasjonsanlegget og varmepumpen.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Enkelte kontorer er plassert uten direkte utsyn / vindu. Utfyllende opplysninger om bestemmelsene for kontorlokaler og rom for varig opphold i næringsbygg må innhentes hos arbeidstilsynet.

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) |
|-------------|------------|------------|
| Næringsbygg | 315 | 29 |

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|-----------------|---------------|
| 03.2.2025 | Espen Martinsen | Takstingeniør |
| 06.1.2023 | Geir Byvold | Kunde |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|------------------|------|------|------|------|----------------------|----------------------------|------------|
| 4213 TVEDESTRAND | 74 | 161 | | 0 | 328.3 m ² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

Adresse

Hovedgata 29

Hjemmelshaver

Bortfester(e): Darbo Olav og Darbo Øystein
Kristian
Fester: Kontrast Eiendom AS

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Tilgjengelige opplysninger tilsier at bygningen er tilknyttet kommunalt vann.

Tilknytning avløp

Tilgjengelige opplysninger tilsier at bygningen er tilknyttet det kommunale avløpsnett.

Om tomten

Tomtearealet (festet tomt) som fremkommer av rapporten innhentes automatisk fra eiendomsregisteret. Arealet er ikke kontrollert mot eiers målebrev.

Siste hjemmelsovergang

År

2010

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|------------------------------------|------|--|-------------|-------|---------|
| Oppdragsbekreftelse. | | | Gjennomgått | | Nei |
| El-sjekk. Spørsmål til eier. | | | Gjennomgått | | Nei |
| Tegning. | | | Gjennomgått | | Nei |
| Ferdigattest, datert 25.08.2010 | | | Gjennomgått | | Nei |
| Selgers egenerklæring. | | Bygningen selges som ledd i næringsvirksomhet og det er ikke utfylt egenerklæring. | Ingen | | Nei |

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.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGIU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

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 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/OU8149>

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