


# Tilstandsrapport

 Firemannsbolig

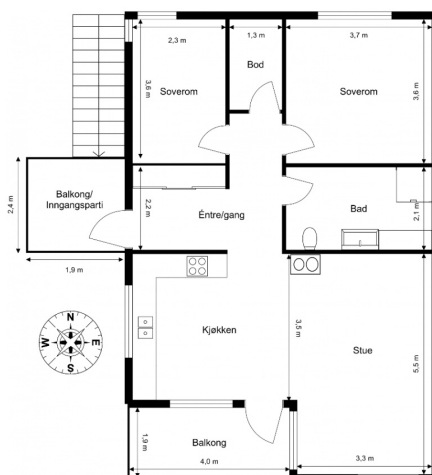
 Nordmyrstubben 43, 1820 SPYDEBERG

 INDRE ØSTFOLD kommune

 gnr. 409, bnr. 146, snr. 10

Sum areal alle bygg: BRA: 84 m<sup>2</sup> BRA-i: 78 m<sup>2</sup>

Nordmyrstubben 43, 1820 Spydeberg



Planskissen er kun en illustrasjon og det kan forekomme avvik.  
Tegningen kan ikke anvendes til detaljering.

HOLTET  
TAKST

Befaringsdato: 02.03.2025

Rapportdato: 07.03.2025

Oppdragsnr.: 22342-1058

Referansenummer: XK2146

Autorisert foretak: Holtet takst AS

Vår ref: Halvor Tobias  
Holtet



HOLTET  
TAKST



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.



Rapportansvarlig

*Halvor Tobias Holtet*

Halvor Tobias Holtet  
Uavhengig Takstingeniør  
post@holtettakst.no  
906 14 145



# 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 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

Leiligheten ligger i 2. etasje i en 4-mannsbolig oppført i 2020. Bygget er fundamentert på grunn, og øvrige yttervegger består av bindingsverkkonstruksjon av tre, kledd med stående trepanel og fasadeplater. Takkonstruksjonen er flat og tekket med takpapp/folie. Bygget har malte vinduer og balkongdør, utstyrt med 3-lags isolerglass.

Leiligheten fremstår med en god standard på både innredning og utstyr. Kjøkkenet har åpen løsning mot stuen, som gir god plass til både sofagruppe og spisegruppe. Kjøkkeninnredningen, fra JKE (2020), har slette, svarte fronter og laminert benkeplate, og er utstyrt med integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, kjøp/frys og oppvaskmaskin. Bad/vaskerom har flislagte vegger og gulv, med en romslig innredning med god benkeplass hvor det er plass til varmtvannstank, vaskemaskin og tørketrommel samt nedfelt servant og skaplass. Videre er det montert overhengende speil med belysning, vegghengt toalett og dusjvegger med mosaikkflis i nedfelt dusjnische. Leiligheten holder en god standard, og det er ikke påvist vesentlige avvik.

## Firemannsbolig - Byggeår: 2020

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygget har flatt tak tekket med papp/folie. Taket er ikke besiktiget, kun vurdert ut i fra alder.

Takrenner nedløp og øvrige beslag er av overflatebehandlet stål, i svart finish.

Bygget er oppført i bindingsverkkonstruksjon av tre med stående bordkledning. Kledningen er av jernvitrol-behandlet malmfuru, samt gråfargede fasadeplater på balkongen.

Bygget har malte trevinduer med 3-lags glass fra byggeår.

Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 3-lags glassfelt.

Sørvest-vendt balkong på ca 9 m<sup>2</sup> med adkomst fra stue/kjøkken. Balkongen har overbygd tak med impregnerte terrassebord på gulv, downlights i taket, stikkontakter på vegg samt glassrekkverk med svarte stolper og håndløpere.

Inngangspartiet er på ca 4,3 m<sup>2</sup> og leder inn til éntre. Gulvet er kledd med impregnerte terrassebord, rekkverket er kledd med stående bordkledning med håndløper i svart metall.

Leiligheten ligger i 2. etasje og har en adkomst-trapp konstruert av trappevanger i impregnert tre og metall-trinn. Rekkverket har stående bordkledning med håndløper av metall.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: 3-stavs eik-parkett, flis i éntre.

Vegger: Malt gips.

Himling: Malt gips.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Nivellering av gulvoverflater ble utført stue/kjøkken og 1 soverom.

Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt flere punktmålinger innenfor 2m.

Nivåforskjellene som ble målt er innenfor standardens krav til godkjente måleavvik.

Bygget er utført med radonsperre, dokumentasjon foreligger.

Bygget har gjennomgående pipeløp med mulighet for montering av ildsted i stuen.

P.t. er det ikke montert ildsted.

Leiligheten har hvitmalte, profilerte innerdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon foreligger.

Veggene på badet har hvite fliser, taket er utført i malt gips og det er montert downlights.

Gulvet er flislagt og har mosaikkfliser i nedfelt dusjnische. Rommet har elektriske varmekabler.

Badet har plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Membran er synlig klemt under klemring i sluk.

Rommet har innredning med nedfelt servant, overhengende speil med belysning, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Stilrent JKE kjøkken montert i L-form, med kitchenboard mellom overskap og benkeplate. Kjøkkenet har innredning med svarte, glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er installert kjøp/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, vannstoppsystem og komfyrvakt. Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkenventilator med avtrekk ut av yttervegg. Viften er funksjonstestet og fungerer tilfredsstillende.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap på bad/vaskerom.

Det er avløpsrør av plast, besiktiget under servant på bad og vask på kjøkken.

Skjulte rørføringer er ikke besiktiget, og er vurdert iht alder.

Boligen har balansert ventilasjon med varmegjennvinning. Det er avtrekk på bad og kjøkken, tilluft i øvrige oppholdsrom.

Leiligheten har varmekabler på bad/vaskerom og éntre. Øvrige varmekilder er frittstående varmeovner.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Plassert i i benkeskap på badet.

El.anlegg fra byggeår med skjulte kabelføringer.

Sikringskapet er utstyrt med automatsikringer, automatmåler og kursfortegnelse.

Røykvarsler: Ja

Slukkeapparat: Ja

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Bygningen har betonggrunnmur. Det er støpte søler under grunnmur av blokker.

Utvendige avløpsrør er av plast. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Firemannsbolig

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

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Det er fremlagt godkjente tegninger og ferdigattest for boligen.

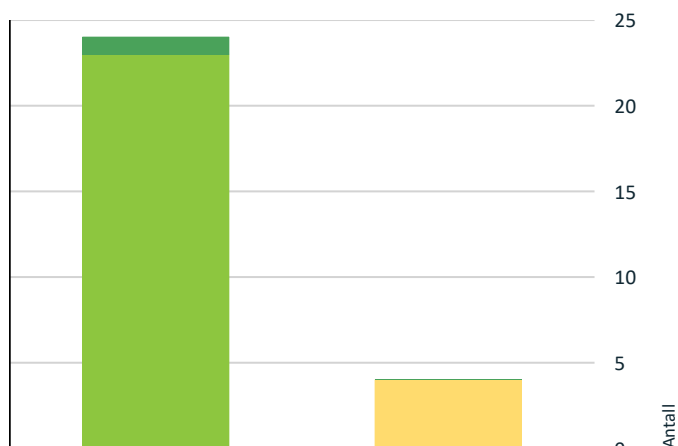
Det er registrert at dagens planløsning er endret fra de byggemeldte/godkjente tegningene.

-Det fremkommer på de byggemeldte tegningene at baderomsdøren slår ut i gang. På befaringstidspunktet slår døren inn på bad.

Øvrig planløsning samsvarer med byggemeldte tegninger.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

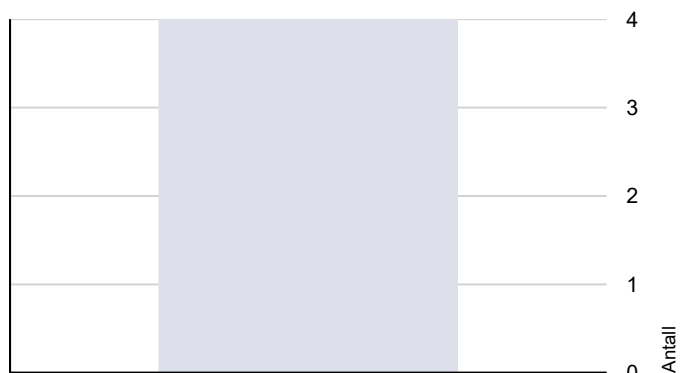
Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

### Firemannsbolig

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

- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

## Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

# Tilstandsrapport

## FIREMANNSBOLIG



**Byggeår**  
2020

**Kommentar**  
Byggeår er hentet fra matrikkel.

**Anvendelse**  
Bygget anvendes som bolig.

**Standard**  
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### ! TG 1 Taktekkning

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Bygget har flatt tak tekket med papp/folie. Taket er ikke besiktiget, kun vurdert ut i fra alder.

### ! TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner nedløp og øvrige beslag er av overflatebehandlet stål, i svart finish.

### ! TG 1 Veggkonstruksjon

Bygget er oppført i bindingsverkskonstruksjon med stående bordkledning. Kledningen er av jernvitrol-behandlet malmfuru, samt gråfargede fasadeplater på balkongen.

### ! TG 1 Vinduer

Bygget har malte trevinduer med 3-lags glass fra byggeår.

### ! TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med glassfelt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

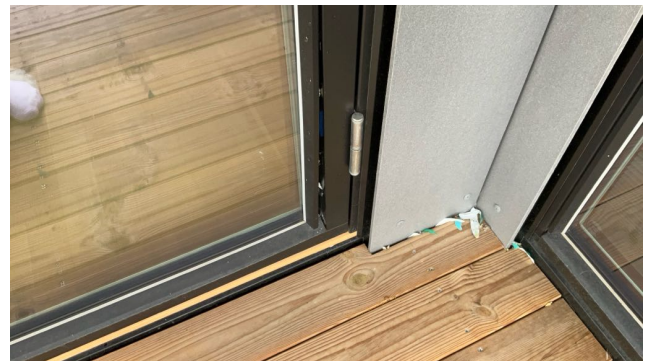
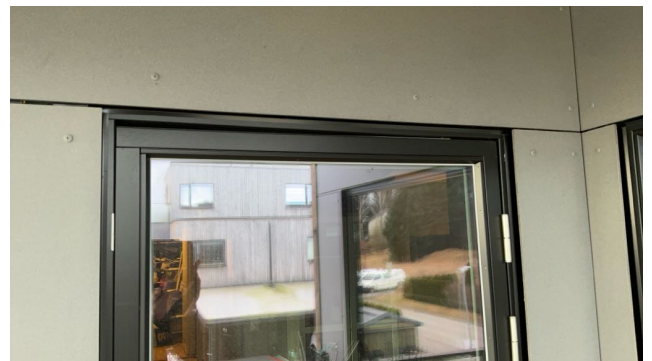
Det er registrert at utvendig tetteslist på balkongdør har løsnet i bunn, og at dørbladet er tar i karm.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utvendig tettestlist må festet tilstrekkelig, og dørkarm må justeres slik at dørbladet ikke subber i karm.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



### ! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sørvest-vendt balkong på ca 9 m<sup>2</sup> med adkomst fra stue/kjøkken. Balkongen er overbygd med impregnerte terrassebord på gulv, downlights i taket, stikkontakter samt glassrekkverk med svarte stolper og håndløpere.

Inngangspartiet er på ca 4,3 m<sup>2</sup> og leder inn til éntre. Gulvet er kledd med impregnerte terrassebord, rekkverket er kledd med stående bordkledning med håndløper i svart metall.

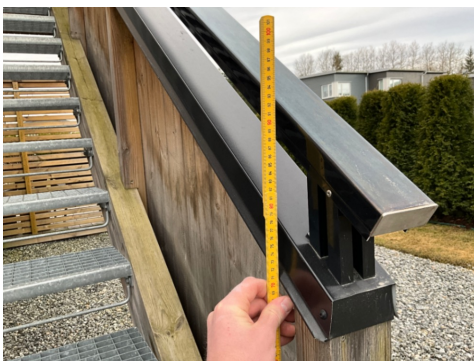


# Tilstandsrapport



## TG 1 Utvendige trapper

Leiligheten ligger i 2. etasje og har en adkomst-trapp konstruert av trevanger og metall-trinn. Rekkverket har stående borkledning med håndløper av metall.



## TG 2 Overflater

Gulv: 3-stavs eik-parkett, flis i éntre.

Vegg: Malt gips.

Himling: Malt gips.

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje. Det opplyses om at det bare er stedvis søkt etter bom i fliser.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

Det er registrert noe bruksmerker utover normal slitasje på parkett i stuen, stedvis skader på foringer og lister, samt skader i gips. Se bilder.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men for å få TG1 må skadene utbedres.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



# Tilstandsrapport



## ! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.  
Nivellering av gulvoverflater ble utført stue/kjøkken og 1 soverom. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt flere punktmålinger innenfor 2m.  
Måleavvik:

Soverom:  
3mm gjennom hele rommet.  
1mm innenfor 2 meter.

Stue/éentre.  
4mm gjennom hele rommet.  
2mm innenfor 2 meter.

Mindre skjevheter/helningsavvik i en bruktbolig er å anse som normalt og må forventes.  
Nivåforskjellene som ble målt er innenfor standardens krav til godkjente måleavvik.

## ! TG 1 Radon

Bygget er utført med radonsperre, dokumentasjon foreligger.

## ! TG 1 Pipe og ildsted

Bygget har gjennomgående pipeløp med mulighet for montering av ildsted i stuen.  
P.t. er det ikke montert ildsted.

## ! TG 2 Innvendige dører

Leiligheten har hvitmalte, profilerte innerdører.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

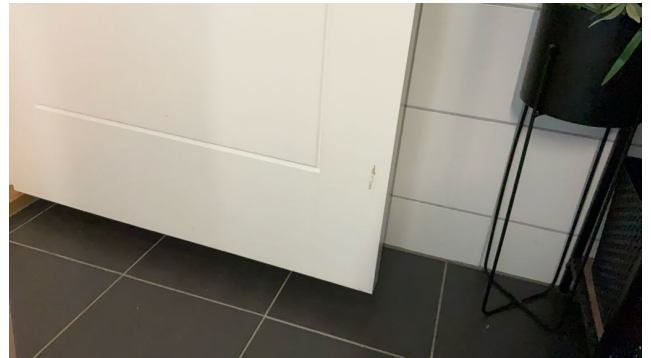
Det er registrert stedvis skader på innvendige dører. Dørenes funksjon er ivarettatt, det er kun kosmetiske skader på 2 dører.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Skadene må utbedres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



## VÅTROM

### ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon foreligger.



### ETASJE > BAD/VASKEROM

## ! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene på badet har hvite fliser, taket er utført i malt gips og det er montert downlights.

### ETASJE > BAD/VASKEROM

## ! TG 2 Overflater Gulv

# Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt med mosaikkfliser i nedfelt dusjnise. Rommet har elektriske varmekabler.

Det ble med krysslaser målt fall på 34mm fra gulv v/ døråpning til slukrist.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Rommet tilfredstiller krav om minimum 25mm fra gulv ved dørterskel til topp slukrist, men rommets fallforhold er mindre enn 1:100 utenfor dusjsone, og membran er ikke brettet opp på terskel.

Det er registrert sprekker i silikonfuge ved dørterskel og under toalett.

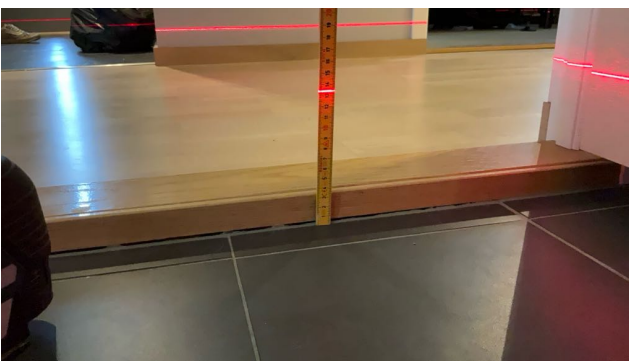
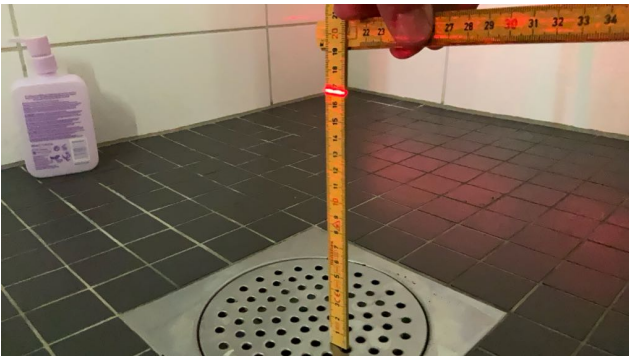
## Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Våtrommet fungerer med avviket, men for å få TGO-1 må enten membran brettes minst 15mm opp på dørterskel eller fallforhold må utbedres.

Utbedring av fallforhold vil imidlertid skjeldent være gunstig som ett enkelttiltak, men kan vurderes dersom badet skal renoveres.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## ETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Membran er synlig klemt under klemring i sluk.



## ETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, overhengende speil med belysning, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

## ETASJE > BAD/VASKEROM

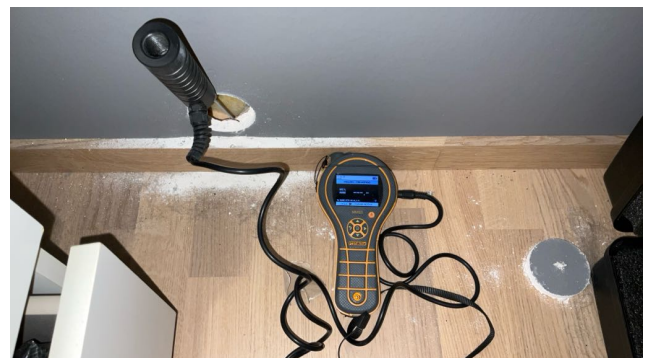
### ! TG 1 Ventilasjon

Badet har en avtrekksventil og tilluft i spalte under dør.

## ETASJE > BAD/VASKEROM

### Tilleggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Hulltaking er foretatt på soverom.



## KJØKKEN

## ETASJE > STUE/KJØKKEN

# Tilstandsrapport

## TG 1 Overflater og innredning

Stilrent JKE kjøkken montert i L-form, med kitchenboard mellom overskap og benkeplate. Kjøkkenet har innredning med svarte, glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er installert kjøøl/frysenskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, vannstoppssystem og komfyrvakt.

Kunde informerer om at komfyrvakten tidvis går av når 3 av platetoppsonene er aktive samtidig. Det er registrert noe sprekker i silikonfuge i overgang benkeplate/vegg. Fugene bør skiftes ut.



### ETASJE > STUE/KJØKKEN

## TG 1 Avtrekk

Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkenventilator med avtrekk ut av yttervegg. Viften er funksjonstestet og fungerer tilfredsstillende.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap på bad/vaskerom. Stoppekran er plassert i fordelingsskap på bad.



## TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast, besiktiget under servant på bad og vask på kjøkken. skjulte rørføringer er ikke besiktiget, og er vurdert iht alder.

## TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon med varmegjennvinning. Det er avtrekk på bad og kjøkken, tillegg i øvrige oppholdsrom.

## TG 1 Varmesentral

Leiligheten har gulvvarme på bad/vaskerom, éntre og stue/kjøkken. Øvrige varmekilder er frittstående varmeovner.

## TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Plassert i i benkeskap på badet.

## TG 1 Elektrisk anlegg

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.*

El.anlegg fra byggeår med skjulte kabelføringer.

Sikringskapet er utstyrt med automatsikringer, automatmåler og kursfortegnelse.

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.

**2020**

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

**Ja taklampe på kjøkken er montert i senere tid av faglært elektriker.**

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

**Ja**

# Tilstandsrapport

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, 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 varmtvannsbereider, 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?

**Nei**



## TG 0 Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.*

Røykvarsler: Ja

Slukkeapparat: Ja

1. Er det mangler på røykvarsler 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 for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. Det er støpte søiler under grunnmur av blokker.

### TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2020. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast og er fra 2020. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

# Bygninger på eiendommen

## Bod



### Anvendelse

Bygget anvendes som bodareal.

### Byggeår

2020

### Kommentar

### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

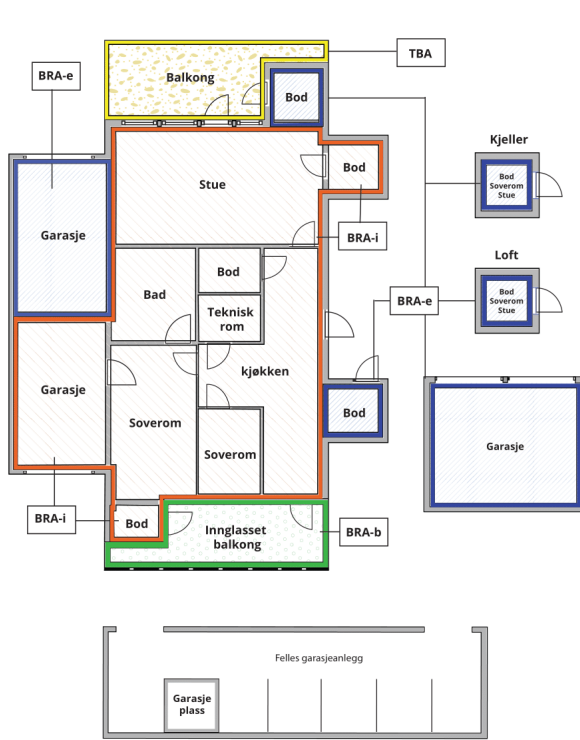
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

## Firemannsbolig

### Ny arealstandard

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	78			78	13
<b>SUM</b>	<b>78</b>				<b>13</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>78</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bod, Bad/vaskerom, Entré, Soverom, Soverom 2, Stue/kjøkken		

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Det er fremlagt godkjente tegninger og ferdigattest for boligen.

Det er registrert at dagens planløsning er endret fra de byggemeldte/godkjente tegningene.

-Det fremkommer på de byggemeldte tegningene at baderomsdøren slår ut i gang. På befaringsstidspunktet slår døren inn på bad.

Øvrig planløsning samsvarer med byggemeldte tegninger.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Bod

### Ny arealstandard

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		6		6	
<b>SUM</b>		<b>6</b>			



SUM BRA

6

### Romfordeling

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

### Kommentar

Leiligheten disponerer en bod på 5,5kvm i felles bodbygg.

Støpt plate mot grunn, øvrige vegger er av bindingsverkkonstruksjon med stående kledning. Taket er av pulltak-konstruksjon med takpapp/folie.

Det er lagt inn strøm i boden og montert taklampe og stikk.

### 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)
Firemannsbolig	75	3
Bod	0	0

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.3.2025	Halvor Tobias Holtet	Takstingeniør
	Joakim Aspehaug	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	409	146		10	13400 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Nordmyrstubben 43

### Hjemmelshaver

Aspehaug Joakim, Kopperud Kaisa Højfeldt

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Leiligheten ligger i ett etablert boligfelt på Løvestad Vest, sentralt i Spydeberg. Det er ca 10 min gange til Spydeberg sentrum som kan tilby gode kollektivtilbud, servicetjenester, rekreasjonsområder og naturområder.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Bygget ligger på en relativt flat tomt med plenarealer, tujahekk som grenser mot vei, gangsti med grus og asfalterte parkeringsplasser. Leiligheten disponerer 1 parkeringsplass (nr 10) med mulighet for montering av el.billader.

### Tinglyste/andre forhold

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter. Legalpant er pant som følger av loven, og som ikke tinglyses. Legalpant følger derfor eiendommen ved salg. På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer om som feks rett for kommunen å vedlikeholde rørsystemer for varm-pg kloakk. Disse erklæringene vil følge eiendommen ved salg.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 025 000	2020

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei

## Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	07.03.2025	
2	07.03.2025	

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på 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 er 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 tilleggsendersøkelser 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 befaringsbegrensning 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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

- 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.
- Fuktøk: 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 fuktøk (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 ulike definisjoner 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/XK2146>

## 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