

# TILSTANDSRAPPORT FOR BOLIG



Adresse: **Gamleveg 35A.** **Midt Telemark 3802**

Benevnelse: **Leilighet**

Befaringsdato: 29.4.2022

Byggeår: 2016

Areal: p-rom 74 kvm

Gnr – Bnr 4 6 - 2 4

## RAPPORTANSVARLIG:

Audun Vesterdal, Haugvegen 17, 3800 Bø i Telemark

E-post: sor-ost@taksering.org / Mobil: 90749270 / Org Nr 928991350

## **Dette trenger du vite om Tilstandsrapporten**

Tilstanden vurderes av 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.

### **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 bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova en rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige 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

## Hva er en Tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.

## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.

## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven.

Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**Byggningsakkyndige ser for eksempel ikke på (med mindre det er beskrevet i rapporten)**

- Vanlig slitasje og normal vedlikeholds tilstand, 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.
- Planløsning, bygningens innredning, løsere slik som hvitevarer, utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg, bygningens estetikk.
- Arkitektur, bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- Fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen)

## Tilstand



**Tilstandsgrad 0:** Ingen symptomer TG 0, i tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse



**Tilstandsgrad 1:** Svake symptomer TG 1, normal slitasje. Strakstiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse



**Tilstandsgrad 2:** Middelskraftige symptomer TG 2. i denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak.

TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn 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 bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



**Tilstandsgrad 3:** Kraftige symptomer TG 3 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 (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)



**Tilstandsgrad IU:** Ikke undersøkt TG IU eller 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.

For bygningsdeler som er gitt tilstandsgrad 2 eller 3, hvor det er påregnelig med tiltak, settes et anslag for utbedring.



Tiltak under  
kr 10 000



Tiltak mellom  
kr 10 000 – 50 000



Tiltak mellom  
kr 50 000 – 100 000



Tiltak mellom  
kr 100 000 – 300 000



Tiltak over  
kr 300 000

# BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

**Type:**

Fritids leilighet byggeår 2016.  
Bygget av Betonmast i sin tid.

**Radon:**

Radonmålinger er ikke tatt.

**Innvendig gulv:**

Parkett på alle rom bortsett fra på våtrom bad, der er det keramiske fliser.

**Kjøkken:**

innredning med glatte profilerte fronter i hvit farge.

benkeplater i laminat og integrerte hvitevarer.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Nedfelt kjøkken vask med tilhørende armatur.

**Oppstillingsplass:**

i under etg er det oppstillingsplass til en bil eventuelt gjeste parkering.

Tilkoblingsmuligheter for lading til elbil på oppstillingsplass i under etg.

**Tekniske installasjoner:**

(rør i rør) pex system vann.

Avløpsrør av plast.

Alt av avløpsrør er fra byggeår.

Varmtvannstank er under kjøkken bend, denne er på ca 120liter.

**Bad:**

Bad regnes som Våtrom, våtrommet har flislagt gulv og vegger.

Det er elektrisk/mekanisk luft avtrekk på bad, Til luft spalte under dør. Elektrisk varmekabler som gulvvarme. Badet har innredning med servant, vegghengt toalett og dusj hjørne, dusj rett på flis.

**Lovlighet:**

Det foreligger oppdaterte og godkjente, og bygg meldte tegninger fra kommunen, som samsvarer med bygget per dag dato, ferdig byggeattest fra kommunen er fra 2016.

Bruken på rom kan være endret i henholdt til byggetegninger.

# BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

## Grunnforhold:

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser eller geologiske undersøkelser.

|        |     |       |       |
|--------|-----|-------|-------|
| Areal: | BRA | P-rom | S-rom |
| Etg    | 77  | 74    | 3     |
| Sum    | 77  | 74    | 3     |

Det er en kald bod ved inngangspartiet til uetg på ca 5 kvm  
Veranda/balkong er på ca 14kvm

Primær- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM)

Fordelingen av P-ROM / S-ROM og BRA er basert på retningslinjene takstbransjens retningslinjer for arealmåling og NS3600 og NS3940. Alle kvm er avrundet til nærmeste hele kvm uten desimal.

Det er bruken av rommene på befaringsstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-ROM eller S-ROM.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for den bygningssakyndiges valg.

## VA:

vann og avløp er kommunalt i dette området, Det er ikke foretatt vann prøver/analyse av vannet.

Inn til hus er det en 22 mm pex rør (rør i rør) på veggen i toalett rommet.

Det er pex vann rør som går fra pex skap og ut til både kjøkken, bad og toalett.

Kloakk rør ut av eiendommen er et 110mm pvc rør.

Varmtvannstank står plassert under kjøkken benken, ca 120 liter, sikkerhetsventil til varmtvann tank er tilknyttet sluk på kjøkkenet.

## Oppvarming:

Det montert elektriske varmeovner på rom i boligen, som er drevet av strøm med termostat, reguleringen lokal styrt.

Det er elektriske varmekabler med lokal termostat regulering på bad.

Varmtvannstank oppvarmet av strøm, står plassert under benk kjøkkenet.

Det er vannboren varme i gulv, kjøkken, stue og gang, med lokat temperatur instilling for gang , (stue og kjøkken har felles temp kontroll).

# SAMMENDRAG AV BOLIGENS TILSTAND

## ANTALL TILSTANDGRADER

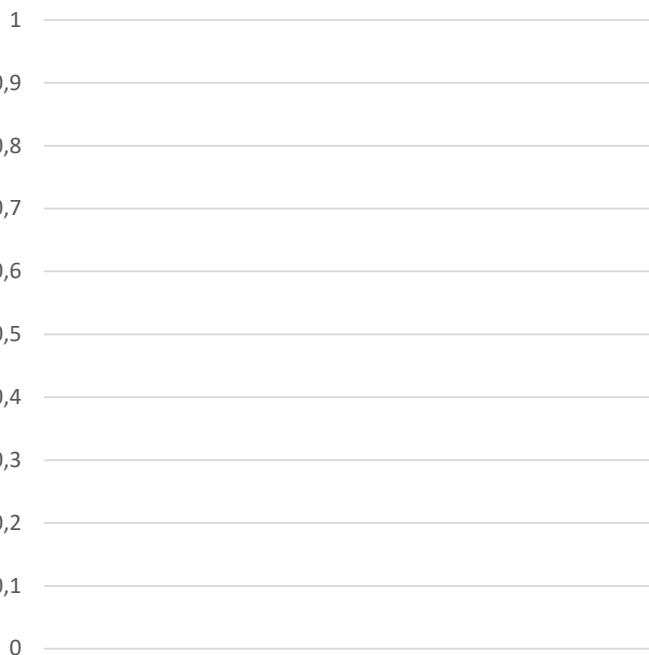
10



Her er oversikt over antall tilstand grader og hvor mange boligen har.

I dette tilfellet var det kun TG1 på hele leiligheten, så her var det ingen utbedringskostnader knyttet opp imot denne boligen.

## Utbedringskostnader



Her er det ca sjablongmessige kostnader vist i søylen, for å få TG2 eller TG3 tilbake i stand som TG1 eller bedre.



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 300000



# TILSTANDSRAPPORT

## Dører

TG

1

### Vurdering:

- Dører er fra byggeåret, både inngangsdør og dør ut til balkong. Dører innvendig er også fra byggeår.
- Målt fuktighet ved dørstokker med fuktighets indikator på innsiden av dørterskel, ingen fukt utslag på målinger.
- Befaringen er utført kun i hodehøyde med stikk prøver fukt måler uten utslag.
- Det er ikke revet opp eller demontert noe for å komme dypere i materiale.

### Tiltak/konsekvens:

- Anslått gjenværende levetid 5-30 år.

## Vegg innvendig bolig

TG

1

### Vurdering:

- Vegger er fra byggeår, det er hvite mdf ferdig målet veggpanel plater.
- Befaringen er utført kun i hodehøyde med stikk prøver fukt måler uten utslag, det er ikke revet opp noe for å komme dypere ned i materie til fasade eller veggkonstruksjon.
- Isoleringen i vegger er fra byggeår.

### Tiltak/konsekvens:

- Anslått gjenværende levetid 5-10 år.



# TILSTANDSRAPPORT

## Vinduer

TG

1

### Vurdering:

- Vinduer er fra byggeår.
- Befaring er utført i hodehøyde med stikk prøver med fuktmåler, ingen utslag på fukt målinger rundt innerkarm vinduer i hele bygget

### Tiltak/konsekvens:

- Anslått gjenværende levetid ca 10-30 år.

## Kjøkken

TG

1

### Vurdering:

- Kjøkkenet er fra byggeår
- Kjøkkenet er av hvite fronter, Utslagsbenk er nedfelt vask/sluk. Kjøkkenet er i åpen løsning mot stue, liten skillevegg.
- Befaring er utført i hodehøyde med stikk prøver med fuktmåler, ingen utslag på fukt målinger.
- Avtrekksviftevifte over komfyr leder mat lukt og kondens ut.

## Våtrom bad

TG

1

### Vurdering:

- Badet er fra byggeår.
- Vegger og gulv er av keramisk flis, Befaring er utført i hodehøyde med stikk prøver med fuktmåler innvendig i våtrom, ingen utslag på fukt målinger.
- Det er vegghengt toalett og dusj på flis.
- Fall på gulv og i våtsone til sluk.
- Det er ikke boret hull i vegg inn til våtrom pga badet er såpass nytt og vedkommende som utførte badet har våtrom sertifikat.

# TILSTANDSRAPPORT

- Det er elektrisk/mekanisk avtrekksvifte som leder damp ut og vekk fra bad.
- Det er elektriske varmekabler i gulv, med lokal temperatur innstillinger.
- Membran har ca 5 år igjen av brukstid ref byggforsk datablad (700.330)

## Tiltak/konsekvens:

- Anslått gjenstående levealder på bad er ca 5-30 år.

## Innvendige gulv

TG

1

### Vurdering:

- Innvendige gulv er fra byggeår.
- Befaringen er utført kun i hodehøyde, stikk prøver med fukt måler uten noe utslag, Det er ikke revet opp noe eller demontert noe for å gå dypere i materie.
- Det er parkett gulv i stue, gang, soverom, kjøkken,

### Tiltak/Konsekvens:

- knirk kan forekomme, siden gulv/tre har relativt høy Temperaturkoeffisient i tregulv, ved temperatur svingninger kan utslagene bli høyere ved større temperatur svingninger.
- Anslått gjenværende levealder ca 3-8 år.

## El-Anlegg

TG

1

### Vurdering:

- Samsvarserklæring ligger i skap.
- Bygg sakkyndig har ingen bakgrunn eller kompetanse innen elektro, her ses det etter helt enkle ting som at alle sikringer er hele og ikke løser ut og samsvarserklæring samt synlige skader på elanlegg.
- Det er foretatt en enkel synfaring på el-skap og trukket kabler, støpsler og koblingsbokser.
- Ikke funnet noe deformasjon, svimerker eller annet som tyder på skader på el-anlegg på synfaring og alle kurser i el-skap samstemte med skjema som ligger i el-skap, undertegnet av autorisert el selskap.

# TILSTANDSRAPPORT

## Ventilasjon

TG 1

### Vurdering:

- Det er kun naturlig ventilasjon (til luft) gjennom luftehull gjennom vegg.
- Det er kjøkken avsug over komfyr som tar vekk kondens ved matlaging på komfyr.
- På badet er det elektrisk/mekanisk avtrekk (luft ut fra bolig)
- Utluft fra leilighet er ut gjennom luftehull baderomm, filter og vifte stå i egen luke over baderom, luft mengde ikke kontrollert.

## Soverom

TG 1

### Vurdering:

- Det er to soverom i boligen totalt alle er fra byggeåret.
- Befaringen er utført kun i hodehøyde, stikk prøver med fukt måler uten noe utslag, Det er ikke revet opp noe eller demontert noe for å gå dypere i materie.

### Tiltak/Konsekvens:

- Anslått gjenværende levealder ca 8-10 år.

## Skadedyr

TG 1

### Vurdering:

- Under hele befaringen er det blitt sett etter mugg/sopp/skadedyr inne i hus, jeg fant ingen tegn på dette, jeg har kun brukt visuelt sjekk, skal det kontrolleres mere mot skadedyr så anbefaler jeg at eier kontakter et skade dyr firma og får utarbeidet en mere nøyaktig vurdering/kartlegging av eventuelle skadedyr.

# TILSTANDSRAPPORT

## Kilder og vedlegg

| Beskrivelse:                              | Dato:      | Kommentar:            | Status:   | Vedleagt: |
|-------------------------------------------|------------|-----------------------|-----------|-----------|
| Egenerklæring                             | 25.04.2022 | Fra megler            | Motatt    | nei       |
| Grunnbok                                  | 25.04.2022 | Fra se eiendom.no     | Innhentet | nei       |
| Byggesøknader fra kommune                 | 24.04.2022 | Midt telemark kommune | Innhentet | nei       |
| Dokumentasjon på el-tilsyn.               | 26.04.2022 | Ikke fremlagt         | Innhentet | nei       |
| Tegninger fra leverandør av fritids bolig | 29.04.2022 | Fremlagt av eier      | vist      | nei       |
| Boligmappa                                | 23.04.2022 | Ikke fremlagt         | Ikke vist | nei       |
| Var med på Tilstandskontroll              | 29.04.2022 | Eier                  | Var med   | nei       |

# TILSTANDSRAPPORT

## TILSTANDSRAPPORT

Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og 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. 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 befaringstidspunktet. 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. Tilleggsundersøkelser Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger: Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving). Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv. Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og

brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør. Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres. Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volumberegninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer. 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/ målbart areal.

Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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

godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori. • 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.

Denne rapporten er utarbeidet helt nøytralt av en bygningskyndig uten at den bygningskyndige har noen form for påvirkningskraft fra samme oppdragsgiver.

Og den bygningskyndige er helt uavhengig fra bolig salget/kjøpet. Alle observasjoner i denne rapporten er gjort med syns befaring. Det er ikke revet vekk noe for å komme dypere inn i materie. Alle observasjoner i denne rapporten er gjort med syns befaring. Det er ikke revet vekk noe for å komme dypere inn i materie. Det er ikke vist noe sjekk lister fra håndtverker, med mindre det er nevnt i rapporten. Sjekklistene dokumenterer hav og hvordan arbeid er utført/dokumentert. Eksempelvis nytt bad som jeg ikke har fått sjekkliste på så vet jeg ikke for eksempel hav som er bak veggen, om det er malt med 1,2 eller 3 strøk membran og annen nødvendig dokumentasjon. Det er ikke hensiktsmessig å rive nytt bad eller rive ned eller demontere noe for å finne ut av dokumentasjonen, det er kun foretatt enkle stikk prøver for å konstatere etter best mulig skjønn. Fdv dokumentasjon anbefales det å sette seg inn i og følge, dette fordi det forlenger levetiden på byggmaterialet.