

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Gonveien 3 B, 3261 LARVIK

 LARVIK kommune

 gnr. 1006, bnr. 288

 Andelsnummer 7

Sum areal alle bygg: BRA: 131 m² BRA-i: 87 m²



Befaringsdato: 28.01.2025

Rapportdato: 03.02.2025

Oppdragsnr.: 19959-2130

Referansenummer: JU8219

Autorisert foretak: Contaxt AS

Sertifisert Takstingeniør: Petter Christiansen

Vår ref:



CON_{AS}TXT
KONSULENT & TAKSERINGSTJENESTER



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.

CONTACT AS

Contact AS er et firma som driver med konsulent og takseringstjenester. Firmaet har kontoradresse i Larvik. Viktige faktorer for firmaet er kvalitet, kundetilfredshet, tilgjengelighet og korte respons- og leveringstider. Contact AS ble etablert i 2013 og har god erfaring og kunnskap innenfor bransjen. Firmaet er tilknyttet Norsk Takst og benytter derfor skjematurer og forsikringsordning som Norsk Takst tilbyr sine medlemmer. Firmaet har samarbeid med andre aktører og entreprenører i byggebransjen dersom dette er av ønske. Vi kan utføre det meste innenfor konsulent og takseringstjenester. Dette kan sees på firmaet sin hjemmeside www.contact.no

Rapportansvarlig

Petter Christiansen

petter@contact.no

414 91 855



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.

! TG 0

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.

! TG 1

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.

! TG 2

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.

! TG 3

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.

- TG IU

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

TILSTAND:

Leilighet med for det meste god tilstand og standard. Se rapport for mer informasjon.

Det er blitt utført noe oppussing/renovering de senere år. Det er bl.a:

- 2025 - Malt en vegg i stue/kjøkken
- 2025 - Montert ny el-stikk på terrasse
- 2024 - Montert ny duk på utvendig markise
- 2023/2024 - Nye motorer på utvendig screens

BYGGEMETODE:

Det er oppført i tre- og betongkonstruksjoner. Det er saltak konstruksjon med papp som takteking.

OPPVARMING:

- * Elektriske varmekabler
- * Balansert ventilasjon

BYGGETEGNINGER, BRANNCCELLER OG KRAV FOR ROM TIL VARIG OPPHOLD:

- * Ikke noe avvik/kommentarer ihht. dette.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2017

UTVENDIG [Gå til side](#)

Det ble observert vinduer av trevirke/aluminium fra byggeår. Normal slitasje.

Det er montert følgende dører.

- * Hev/skyvedør i stue/kjøkken
- * Ytterdør i entre

Det ble observert dører fra byggeår. Normal slitasje.

Terrasse med følgende utførelse, beliggenhet og størrelse:

Areal: ca. 35 m²

Adkomst fra/til: Den har adkomst fra stue/kjøkken

Oppført i: Den er oppført i stål/aluminium, glass og trekonstruksjoner

Høyde på rekkverk: ca. 105 cm.

Normal slitasje

Det er bygget en garasje på ca. 39 m² i tilknytning til byggets kjeller etg. Det er tilkomst til kjellerens felles arealer og trapp/heis til leilighet fra garasje. Det er støpt plate i garasje. Det er montert stål/aluminium port og elektrisk portåpner. Normal slitasje.

INNVENDIG [Gå til side](#)

På innvendige overflater er det benyttet:

Gulv: Parkett og fliser

Vegger: Malte flater

Himling: Malte flater og plater

Normal slitasje. Selger opplyser at en vegg i stue/kjøkken er malt i 2025.

Betongelementer som etasjeskille.

Det vises til ferdigattest ihht. radonsperre.

Innerdører av typen malte og glassdører fra byggeår. Normal slitasje.

Det er bod på ca. 5 m² i kjeller som tilhører leilighet. Den er merket med nr 3B H0102. Det settes ingen TG på dette.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad/vaskerom ligger med tilkomst fra gang. Det er fra byggeår.

Vegger: Flis

Himling: Malte flater

Downlights: Nei

Gulv: Flis

Varme i gulv: Ja, varmekabler

Fall på gulv mot sluk: Ja

1:100 fall på gulv i rommet: Nei

1:50 fall i dusjnise: Nei

Membran oppkant v/dør og er den 15 mm: Nei

Høydeforskjell mellom topp membran v/dør og topp slukrist: under 25 mm.

Overflater fra: Byggeår

Plastsluk og synlig membran som ligger i klem i sluk. Av installasjoner finnes vegghengt toalett, dusjnise, opplegg for vaskemaskin, rør i rør skap og innredning m/vask. Balansert ventilasjon. Det er tilluft v/dør. Det ble foretatt hulltaking på toalettrom. Ikke påvist eller observert tegn til fukt i hullet. Det ble ikke observert tegn til fukt v/bruk av fuktmåler på bad/vaskerom.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkken ligger sammen med stue. Kjøkken er fra byggeår.

Gulv: Parkett

Varme i gulv: Nei

Vegger: Malte flater (malt to vegger med kontrastfarge i 2025)

Himling: Malte flater

Downlights: Nei

Innredning/skap: MDF/spon/kryssfiner med glatte fronter

Benkeplate: Foliert spon/MDF plate

Merke: JKE Design

Innredningen og overflater med normal overflateslitasje. Det er montert innebygde enheter som oppvaskmaskin, stekeovn, kjølfrysenskap og induksjonstopp. Det ble ikke registrert fukt i typiske fuktutsatte steder som oppvaskbenk, oppvaskmaskin eller kjøleskap. Det er montert vannføler i benkeskap og komfyrvakt v/vifte. Selger opplyser at håndtak på fronter er montert i nyere tid. Det er montert en vifte på kjøkken. Den har avtrekk ut av rommet.

SPESIALROM [Gå til side](#)

Toalettrom ligger med tilkomst fra gang. Det er fra byggeår.

Gulv: Fliser

Varme i gulv: Nei

Vegger: Malte flater

Himling: Malte flater

Downlights: Nei

Beskrivelse av eiendommen

Av installasjoner finnes toalett, skap, speilskap og innredning/vask. Det er balansert ventilasjon og det er tilluft v/dør. Normal slitasje.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er montert plastrør og rør i rør system i leiligheten. Fordeler skap er plassert på bad/vaskerom. Hovedkran er plassert i fordeler skap.

Avløpsrør av plast fra byggeår.

Balansert ventilasjonsanlegg står plassert i bod (over himling i følge selger) og er fra byggeår. Ventilasjon styres fra gang.

Det er montert en luft-luft varmepumpe i stue.

HØIAX VV-tank fra byggeår. Den står plassert i benkeskap på kjøkken.

Det er montert calling anlegg m/døråpner i leiligheten.

Det er montert screens på terrasse. Selger opplyser at det er montert nye motorer i 2023 og 2024.

Det er montert utvendig markise på terrasse. Selger opplyser at det er montert ny duk i 2024.

Det er montert heis i bygget. Den er ikke kontrollert og det settes ingen TG på dette.

El-skap:

Plassering: Bod

Alder: Byggeår

Merkede kurser: Ja

Automat sikringer: Ja

Skru sikringer: Nei

Hovedsikring: 63A

Varmekabler:

Bad/vaskerom og entre

Downlights:

Nei

El-opplegg:

Er for det meste fra byggeår.

Selger opplyser at det er montert ny utvendig el-stikk på terrasse (markise) i 2025.

El-kontroll:

Ja, fra byggeår

Brannslukningsutstyr: Ja

Røykvarslere: Ja

Sprinkelanlegg: Nei

Brannslange: Nei

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

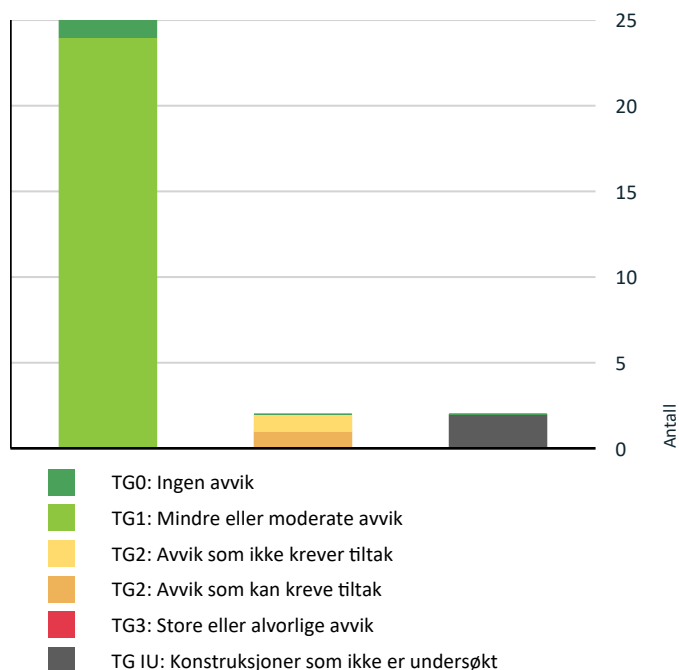
Boligbygg med flere boenheter

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

Plantegninger er sett av undertegnede takstingeniør. De stemmer med dagens planløsning/dagens bruk.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Heis i bygget [Gå til side](#)

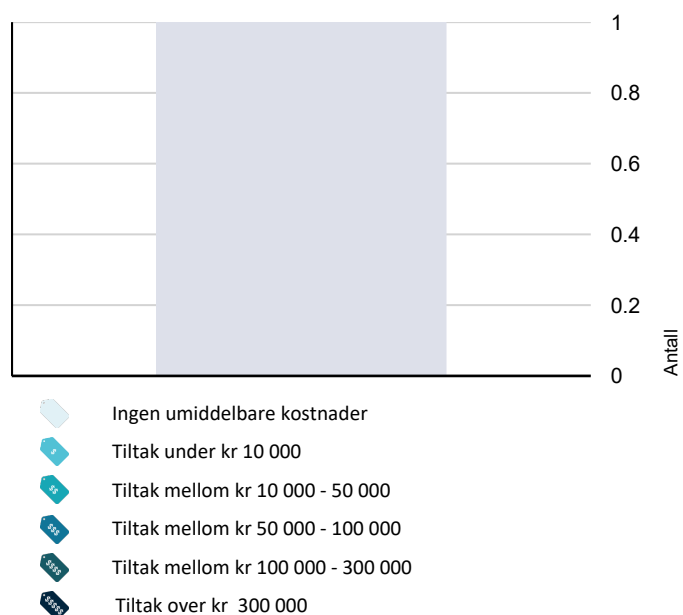
! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2017

Kommentar

Informasjon fra Eiendomsverdi

Anvendelse

Leilighet beliggende i 1 etg.

Standard

Leiligheten har generelt god standard. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Leilighet med generelt greit vedlikehold. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Det ble observert vinduer av trevirke/aluminium fra byggeår. Normal slitasje.

TG 1 Dører

Det er montert følgende dører.

* Hev/skyvedør i stue/kjøkken

* Ytterdør i entre

Det ble observert dører fra byggeår. Normal slitasje.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med følgende utførelse, beliggenhet og størrelse:

Areal: ca. 35 m²

Adkomst fra/til: Den har adkomst fra stue/kjøkken

Oppført i: Den er oppført i stål/aluminium, glass og trekonstruksjoner

Høyde på rekkverk: ca. 105 cm.

Normal slitasje



TG 1 Andre utvendige forhold

Det er bygget en garasje på ca. 39 m² i tilknytning til byggets kjeller etg. Det er tilkomst til kjellerens felles arealer og trapp/heis til leilighet fra garasje. Det er støpt plate i garasje. Det er montert stål/aluminium port og elektrisk portåpner. Normal slitasje.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Dette punktet beskriver de rom som ikke er nevnt i egne punkt (f.eks. stue, soverom, entre, gang osv.)

Innvendige overflater er kontrollert med de begrensninger et delvis møblert hjem medfører. Det er ikke flyttet på innredninger, faste installasjoner eller lagrede gjenstander.

På innvendige overflater er det benyttet:

Gulv: Parkett og fliser

Vegger: Malte flater

Himling: Malte flater og plater

Normal slitasje. Selger opplyser at en vegg i stue/kjøkken er malt i 2025.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betongelementer som etasjeskille.

TG 1 Radon

Det vises til ferdigattest iht. radonsperre.

TG 1 Innvendige dører

Innerdører av typen malte og glassdører fra byggeår. Normal slitasje.

TG IU Andre innvendige forhold

Tilstandsrapport

Det er bod på ca. 5 m² i kjeller som tilhører leilighet. Den er merket med nr 3B H0102. Det settes ingen TG på dette.



VÅTROM

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom ligger med tilkomst fra gang. Det er fra byggeår.



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger: Flis
Himling: Malte flater
Downlights: Nei

Normal slitasje

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Flis
Varme i gulv: Ja, varmekabler
Fall på gulv mot sluk: Ja
1:100 fall på gulv i rommet: Nei
1:50 fall i dusjnisje: Nei
Membran oppkant v/dør og er den 15 mm: Nei
Høydeforskjell mellom topp membran v/dør og topp slukrist: under 25 mm.
Overflater fra: Byggeår
Slitasje: Normal

Vurdering av avvik:

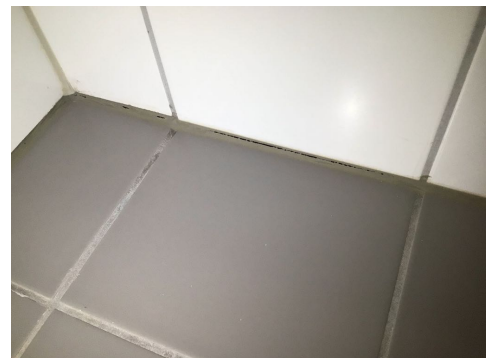
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i fuger.

Sprekker i fuger mellom gulv/vegg

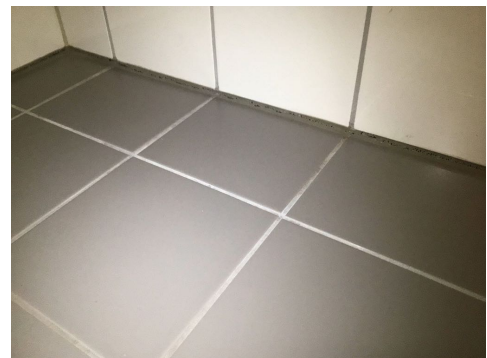
Konsekvens/tiltak

- Det må foretaes lokal utbedring
- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Fuge overgang gulv/vegg



sprekker i fuger



sprekker i fuger

Tilstandsrapport



sprekker i fuger

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk og synlig membran som ligger i klem i sluk.



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Av installasjoner finnes vegghengt toalett, dusjnise, opplegg for vaskemaskin, rør i rør skap og innredning m/vask.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Sprekker i vask

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

skifte vask på sikt

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



sprekker i vask

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon. Det er tilluft v/dør.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking på toalettrom. Ikke påvist eller observert tegn til fukt i hullet. Det ble ikke observert tegn til fukt v/bruk av fuktmåler på bad/vaskerom.



hull toalettrom

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkken ligger sammen med stue. Kjøkken er fra byggeår.

Gulv: Parkett
Varme i gulv: Nei
Vegger: Malte flater (malt to vegger med kontrastfarge i 2025)
Himling: Malte flater
Downlights: Nei
Innredning/skap: MDF/spon/kryssfiner med glatte fronter
Benkeplate: Foliert spon/MDF plate
Merke: JKE Design

Innredningen og overflater med normal overflateslitasje. Det er montert innebygde enheter som oppvaskmaskin, stekeovn, kjøøl/fryseskap og induksjonstopp. Det ble ikke registrert fukt i typiske fuktutsatte steder som oppvaskbenk, oppvaskmaskin eller kjøleskap. Det er montert vannføler i benkeskap og komfyrvakt v/vifte. Selger opplyser at håndtak på fronter er montert i nyere tid.



1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er montert en vifte på kjøkken. Den har avtrekk ut av rommet.

SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETROM

! TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom ligger med tilkomst fra gang. Det er fra byggeår.

Gulv: Fliser
Varme i gulv: Nei
Vegger: Malte flater
Himling: Malte flater
Downlights: Nei

Av installasjoner finnes toalett, skap, speilskap og innredning/vask. Det er balansert ventilasjon og det er tilluft v/dør. Normal slitasje.



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Det er montert plastrør og rør i rør system i leiligheten. Fordeler skap er plassert på bad/vaskerom. Hovedkran er plassert i fordeler skap.

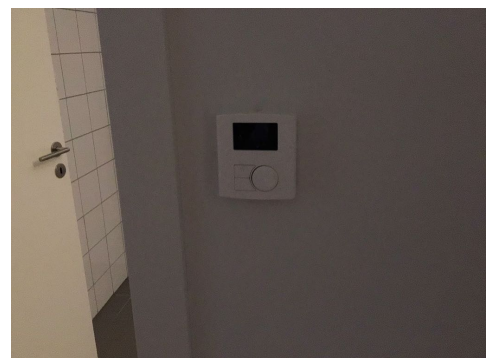


! TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast fra byggeår.

! TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg står plassert i bod (over himling i følge selger) og er fra byggeår. Ventilasjon styres fra gang.



styringsenhet

Tilstandsrapport

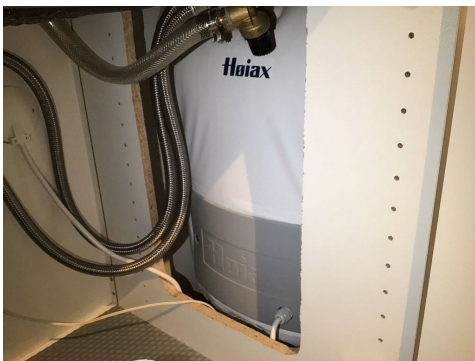
TG 1 Varmesentral

Det er montert en luft-luft varmepumpe i stue.



TG 1 Varmtvannstank

HØIAX VV-tank fra byggeår. Den står plassert i benkeskap på kjøkken.



TG 1 Andre installasjoner

Det er montert calling anlegg m/døråpner i leiligheten.



TG IU Heis i bygget

Det er montert heis i bygget. Den er ikke kontrollert og det settes ingen TG på dette.



TG 1 Utvendig screens

Det er montert screens på terrasse. Selger opplyser at det er montert nye motorer i 2023 og 2024.

Årstall: 2018 Kilde: Eier



TG 1 Utvendig markise

Det er montert utvendig markise på terrasse. Selger opplyser at det er montert ny duk i 2024.



TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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 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.

El-skap:

Plassering: Bod
Alder: Byggeår
Merkede kurser: Ja
Automat sikringer: Ja
Skru sikringer: Nei
Hovedsikring: 63A

Varmekabler:
Bad/vaskerom og entre

Downlights:
Nei

El-opplegg:
Er for det meste fra byggeår.
Selger opplyser at det er montert ny utvendig el-stikk på terrasse (markise) i 2025.

El-kontroll:
Ja, fra byggeår

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.
2017 Byggeår
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent

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

Generelt om anlegget

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



Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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.

Brannslukningsutstyr: Ja

Røykvarslere: Ja

Sprinkelanlegg: Nei

Brannslange: Nei

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

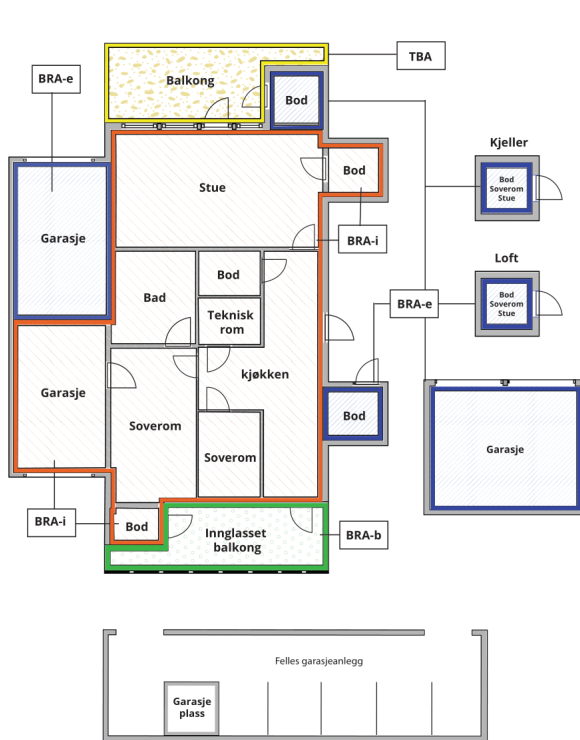
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	87			87	35
Kjeller		44		44	
SUM	87	44			35
SUM BRA	131				

Romfordeling

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

Kommentar

Summen av de beskrevne arealer vil ikke tilsvare arealer som er opplyst under posten areal, dette fordi desimal arealer ikke medberegnes osv. Dette følges beregningsregler i Norsk Standard.

Samtlige rom er målt og står beskrevet under, målene er satt i m2.

1 ETG:
Entre: 4,5
Bod: 2,8 (s-rom)
Soverom 1: 10,3
Soverom 2: 13,2
Stue/kjøkken: 41,3
Gang: 2,6
Toalettrom: 3,0
Bad/vaskerom: 7,5

KJELLER:
Bod: 5,1 (s-rom og BRA-e)
Garasje: 38,7 (s-rom og BRA-e)

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Plantegninger er sett av undertegnede takstingeniør. De stemmer med dagens planløsning/dagens bruk.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se rapport for nærmere beskrivelse

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	84	47

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Følgende rom settes som S-rom (resterende rom settes som P-rom):

1 ETG:
Bod: 2,8 (s-rom)

KJELLER:
Bod: 5,1 (s-rom og BRA-e)
Garasje: 38,7 (s-rom og BRA-e)

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.1.2025	Petter Christiansen Rune Josephsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3909 LARVIK	1006	288		0	5607.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Gonveien 3 B

Hjemmelshaver

Gloppetunet Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap /GLOPPETUNET BORETTSLAG	Org.nr. 818660952	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter Josephsen Ranveig
--	-----------------------------	------------------	-------------------------	---

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
7

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Andelsleilighet fra 2017, beliggende i 1 etg. Den ligger i et rolig område på Gloppe. Det er kort avstand til bl.a. barnehage, skole, dagligvare, offentlig transport, idrettsanlegg, strender og fine naturområder. Det er ca. 3-4 km til Larvik sentrum m/butikker, kjøpesenter og indre havn m/kulturhus. Det er gode solforhold på uteområder og på balkong.

Adkomstvei

Eiendommen har innkjøring fra Gonveien. Det er parkeringsmuligheter på felles parkeringsområde og leiligheten disponerer egen garasje plass i kjeller.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via privat stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Opparbeidet tomt og uteområde med plen, trær, bedd, busker, blomster, etc.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum 95 825 000	År 2017
-------------------------------	-------------------

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	30.01.2025	Fra megler	Gjennomgått		Nei
Tegninger	30.01.2025	Fra megler	Gjennomgått		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.

TILLEGGSUUNDERSØKELSER

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/JU8219>

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