

Tilstandsrapport



Leilighet



Tærudvegen 51 A, 2070 RÅHOLT



EIDSVOLL kommune



gnr. 127, bnr. 28, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 463 m² BRA-i: 399 m²



Befaringsdato: 10.03.2025

Rapportdato: 31.03.2025

Oppdragsnr.: 19185-1779

Referansenummer: WC1998

Autorisert foretak: Factum Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Amund Forset

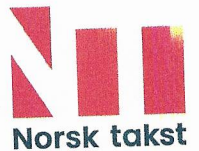
Vår ref:



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.

Factum Takst AS

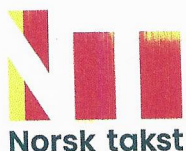
Factum Takst AS v/ Takstingeniør Amund Forset har over 10 år og 4 000 oppdrag som takstmann bak seg og har opparbeidet seg en unik lokalkunnskap og kompetanse i faget. Dette sammen med bred erfaring fra bygg- og anleggs bransjen samt utvikling av eiendom gjør at du er i trygge hender når du velger å samarbeide med oss. Vi takserer alle typer eiendommer, og er en av få aktører i landet som innehar REV sertifisering på næringseiendom. Vi er ofte foretrukket av myndighetene innen taksering av landbruk, enten det er skader, erstatninger eller kjøp/salg. Vi har landbruksfaglig kompetanse og erfaring fra både drift/produksjon og kjøp/salg. Vi påtar oss alle typer takserings- og konsulent oppdrag relatert til bygg, eiendom og landbruk.

Vi er godkjent som energirådgiver hos ENOVA og kan bistå med å prosjektere energibesparende tiltak.



Rapportansvarlig

Amund Forset
Uavhengig Takstingeniør
amund@factum.as
901 10 938



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 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.

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 byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovighet (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).

© 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 straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

BEBYGGELSEN:

Bolig med primær-areal på 399 m² over 2 etasjer og loft.
Terrasse/Veranda/Balkong på tre sider av huset.
Garasje/Uthus med mulighet til biloppstillingsplass.
Anneks/bod med primær-areal på 16 m².
Garasje/bod med primær-areal på 12 m².
Gapahuk ca 6 m².

STANDARD:

Boligen er fra 2005.
Normal standard og god planløsning.
Oppvarming består av vedfyring, strøm og varmevifte luft/luft.
Se boligens energiattest.
Ventilasjonen består av naturlig og mekanisk ventilasjon.
El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett.

OM TOMTEN:

Eiet tomt på 3079 m² som er flat, og noe terrassert på tre sider av huset. På østsiden er tomten skrånende ned mot Grindavegen. Tomten er opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårdsplass.
Det er fine solforhold, og god skjerming for innsyn.

Leilighet - Byggeår: 2005

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Leilighet: Det er i hovedsak støpte/murte vegger, utvendig kledd med beiset villmarkspanel. Det er i hovedsak benyttet betongelementer som etasjeskille i over underetasje. Ellers er trekonstruksjoner, også over basseng. Bassengrommet har forøvrig potensiale til annet formål, eksempelvis til vinkjeller.
Mønet saltak konstruksjon, bygget med taksperrer i trekonstruksjoner. Tak tekket med torv, tilhørende takrenner, nedløp og beslag

Trevinduer med 2 lags isolerglass.

Ytterdører i treverk med 2 lags isolerglass. Balkongdører i treverk med 2 lags isolerglass.

Verandaer med utgang fra stuer i første etasje, og fra hems i andre etasje. Konstruksjoner, overflater i treverk/betong, rekkverk og håndlist i treverk.
Inngangsparti med stor trapp i treverk.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater er hovedsakelig preget av:
Gulv: Fliser, heltre og parkett.
Vegg: Murte/pussede overflater, panel og plater.
Himling: Panel.

Innvendige trapper mellom etasjer er utført i trekonstruksjoner.
Innvendige dører utført i malt/umalt treverk

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1 første etasje.
Gulv: Fliser.
Vegg: Fliser, og malte plater.

Himling: Malte plater.

Tekniske installasjoner: Baderomsinnredning med glatte fronter, heltre benkeplate med to nedsenkede servanter. Stort dusjkabinett, gulvmontert toalett. Det er varme i gulv og mekanisk avtrekk.

Vaskerom:

Gulv: Fliser.

Vegg: Malte plater.

Himling: Panel.

Tekniske installasjoner: Vaskeromsinnredning med profilerte dører laminert benkeplate, utslagsvask og plass/opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. Det er varme i gulv.

Bad 2 første etasje:

Gulv: Fliser.

Vegg: Fliser.

Himling: Panel.

I samme rom, er det badstue, med glassdør, fliser på gulv, panel på vegger og panel i tak. Det er elektrisk badstueovn.

Tekniske installasjoner: Baderomsinnredning med profilerte fronter, heltre benkeplate, servant. Speil over med tilhørende belysning. Dusjkabinett og gulvmontert toalett. Det er varme i gulv og naturlig avtrekk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken 1: Plassbygd kjøkken i heltre med profilerte fronter, og heltre benkeplate med kjøkken kum. Det er øyløsning.
Det er plass til integrert oppvaskmaskin, stekeovn, kjøleskap, kjøkkenkum og koketopp/komfyr.
Det er mekanisk avtrekk.

Kjøkken 2: Kjøkken med laminerte skap, profilerte fronter i heltre, og heltre benkeplate med kjøkkenkum.

Det er plass til integrert oppvaskmaskin, kjøleskap og komfyr.
Det er mekanisk avtrekk.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Kjølerom med heltregulv, panel på vegg og panel i himling.
Badstue med fliser på gulv, panel på vegg og panel i himling.
Elektrisk badstueovn.
Toalettrom med fliser på gulv, malt panel på vegg og panel i himling.
Gulvmontert toalett. Naturlig avtrekk. Servant på vegg, med speil over og tilhørende belysning.
Oppvarming med elektrisk ovn.
Splittanlegg/varmeveksler, som kjøler ned rommet. Denne er plassert på vaskerom, der produsert overskuddsvarme fra denne blir levert.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør i: Plast rør-i-rør.

Synlige avløpsrør i: Plast.

Stoppekran er plassert utvendig, på østsiden av huset og ved bereder i boligen.

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført

Beskrivelse av eiendommen

gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut uten bruk av vifter. Mekanisk avtrekk fra et bad, og begge og kjøkken. Oppvarming består av: Varmepumpe, varmeovner, varme i gulv på bad vaskerom, og under fliser i stue to. Det er to store murte peiser, og en vedovn. På vaskerom er det montert splittaggregat/varmeveksler, som kjøling for kjølerom. Varmtvannsbereider på 300 liter, dobbelmantlet, fra 2005. Det er to store murte peiser, og en vedovn. Pipe utført med elementer/lettklinkerblokker.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Bygget ligger på en liten høyde, og det er lite vann som renner inn mot bygningen. Det er fine solforhold, og god skjerming mot innsyn. Tomten er flat, og noe terrassert på tre sider av boligen, på østsiden skråner den ned mot Grindavegen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Leilighet

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

Det foreligger tegninger, ett soverom avviker fra tegning.

Anneks

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke forelagt byggegodkjente tegninger, det forutsettes at bygningen er godkjent slik den er brukt på befaringsdagen.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke forelagt byggegodkjente tegninger, det forutsettes at bygningen er godkjent slik den er brukt på befaringsdagen.

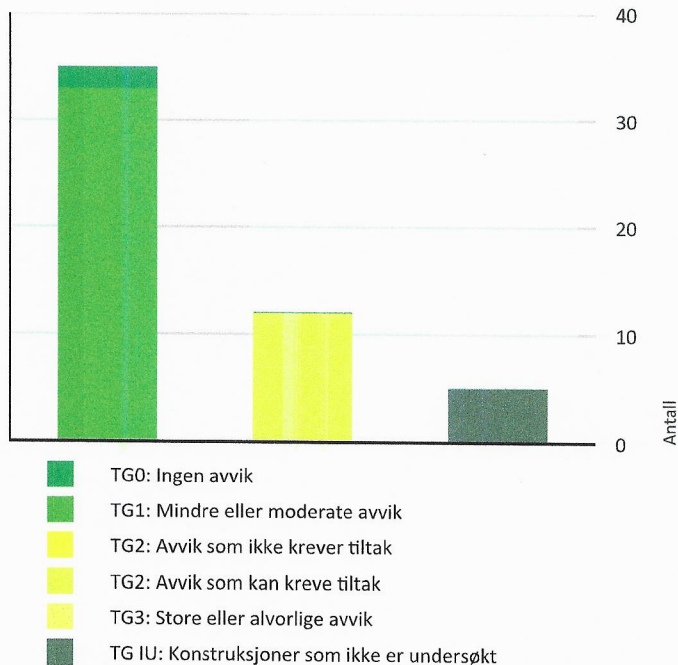
Gapahuk

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke forelagt byggegodkjente tegninger, det forutsettes at bygningen er godkjent slik den er brukt på befaringsdagen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Takstmannen tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at bygget er godkjent slik det fremsto på befaringsdagen, byggesøknader og godkjenninger er ikke undersøkt. Grunnbokutskrift er ikke innhentet, det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten. Andre bygninger som garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

! Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Etasje 1 > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

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

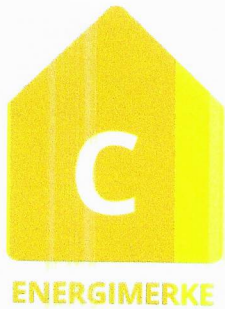
! Våtrom > Etasje 1 > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 1 > Bad 2 > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 1 > Bad 2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 1 > Bad 2 > Ventilasjon [Gå til side](#)

Boligens energimerking



Beskrivelse

Bygningen fremstår i all hovedsak som fra byggeår. Datidens krav til energibruk var noe dårligere enn dagens krav. Ved å utføre tiltak på bygningen vil det være potensiale for betydelige besparelser i energibruken.

Vi i Factum Takst AS er godkjent hos Enova som rådgiver og kan være behjelpelig med energimerking og evt. søknad for tilskudd/støtte.

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

• **A og B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

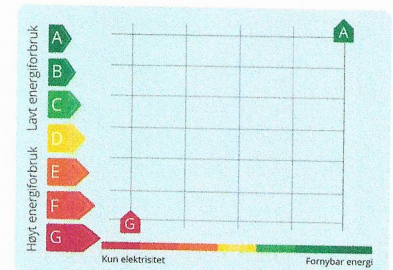
• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D, E, F og G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

Oppvarmingskarakter:

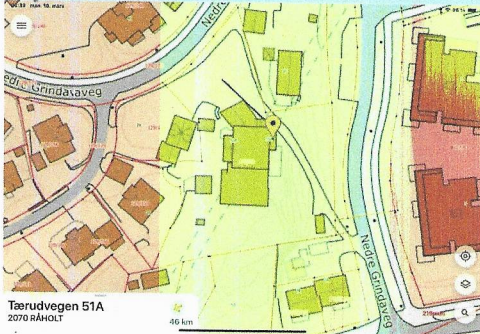
Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.



Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
2005

Anvendelse
bolig

Standard
Bygningen har normal standard ift. bruken.

Vedlikehold
Bygningen er normalt vedlikeholdt ut fra alder. Det er viktig å ta hensyn til bruksmønsteret som har vært i boligen. Blir bruksmønsteret endret blir også forutsetningene for konstruksjonene endret. Ved kjøp av brukt bolig kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering. Alder og tilstand på for eksempel tak, kledning, vinduer og rør vil avgjøre byggets vedlikeholdsbehov fremover. Byggeskikk og materialvalg vil også variere ut ifra byggets alder, noe som gjør at energiforbruk, komfort og bruk kan variere fra bygning til bygning avhengig av alder og hva som eventuelt er oppgradert.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med torv.
Taktekkingen er besiktiget fra bakkenivå og innvendig i bolig da det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringen. Undertak er ikke vurdert da dette ikke var tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen. Pipebeslag og andre gjennomføringer i taktekking er ikke kontrollert, dette anbefales på generell basis undersøkt. Gjennomføringer i taktekking er svake punkt og risikoen for skader er høy.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trær og større busker bør ikke vokse på taket, fordi røttene kan vokse gjennom tettesjiktet. Torvtak utvikler ofte sterk mosevekst, særlig langs takfoten på skyggesider. Mosen holder på fuktighet og kan føre til råte. Den bør derfor skjæres ned regelmessig. Det kan lett samle seg mye finstoff og plantedeler fra torven i takrennene. Derfor er det viktig å rense rennene med jevne mellomrom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Nedløp og beslag

Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall. Vindskier og toppbord i treverk.

Veggkonstruksjon

Sokkeletasje og hovedetasje: Det er i hovedsak støpt mur. Det er opplyst benyttet Kuben vegg-system fra Sundolitt med 15 cm armert betong og isolert på begge sider.

Plan to: Trekonstruksjoner

Utvendig kledning: Stående villmarkspanel

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eksakt tilstand kan ikke kontrolleres uten bygningsmessige inngrep. Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning, men heller ikke dårligere enn normal løsning ved husets byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig, men det anbefales å følge med bygningsdelen.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Mønet skråtak i trekonstruksjoner med undertak av plater og duk. Konstruksjonen er plassbygget.

Takkonstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Tilstandsgrad er angitt ut fra det som visuelt er synlig på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

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

Takkonstruksjonen er lukket og inspeksjonsmuligheten er derfor begrenset. Tilstandsgrad er gitt ut i fra synlige forhold. og alder.

Vinduer

Trevinduer med 2-lags energiglass.

Dører

Ytterdør med 2-lags energiglass.

Balkongdør i treverk med 2-lags energiglass.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda generelt: Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlister i treverk.

Veranda i bakkenivå: Støpt dekke på grunnen med plast og isolasjon. Delvis overbygget.

Veranda med utgang fra hems: Delvis overbygget

Veranda fra 1. etasje: Utgang fra stuer.

Utvendige trapper

Utvendige trapper i tre og betong.

INNENDIG

Overflater

Innvendige overflater er hovedsakelig preget av:

Gulv: Parkett og fliser

Vegg: Panel, plater og mur.

Himling: Trepanel.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er utført med elementer i betong, og plan 2 etasjeskille er utført i trekonstruksjoner.

Tilstandsrapport

Det er midlertidig trebjelkelag over basseng.

TG 2 Radon

Takstmannen har ikke kjennskap til radonmåling av boligen.

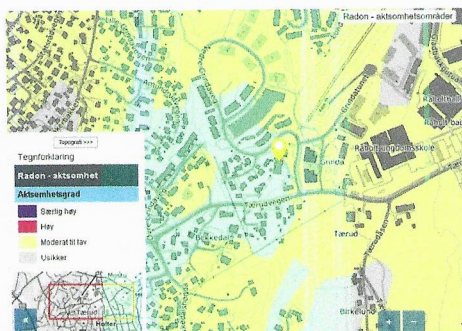
Statens strålevern anbefaler radonmåling i bolig. Mer info angående radon kan hentes hos kommunen og Statens strålevern, www.nrpa.no/radon.

Vurdering av avvik:

- Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.



TG 1 Pipe og ildsted

Murt pipe, antatt lettklinkerblokker/elementer. Ildsted er ikke montert, dette antas å være mulig, ytterligere undersøkelser anbefales.

Det anbefales på generell basis alltid en kontroll av piper og ildsteder ved omsetning av boliger. Det gjøres oppmerksom på at det er det lokale brann- og feiervesen som fører tilsyn med piper og ildsteder i hver enkelt kommune. Ovner og oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstmann.

TG 1 Innvendige trapper

Innvendige trapper mellom etasjer er utført i trekonstruksjoner.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører i umalt og malt treverk.

VÅTROM

ETASJE 1 > VASKEROM

Generell

Overflater:

Gulv: Fliser.

Vegg: Malt strie.

Himling: Panel.

Baderomsinnredning med profilerte fronter, med servant. Det er ventil i vindu.

Varmeveksler mellom vaskerom og kjølerom, som hjelper til og varme opp dette rommet, samtidig som den kjøler kjølerom.

Tilstandsrapport



ETASJE 1 > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegg: Fliser og malt strie.
Himling: Panel.

Ved enkle fuktsøk registrerte jeg ingen unormale verdier. Rommet er ved normal bruk ikke utsatt for særlig påkjenning i form av fukt/vann direkte på konstruksjonene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet har mer enn halvparten av forventet brukstid oppnådd. Rommet må brukes med forsiktighet og det må følges med på konstruksjonene da risikoen for skader er stor.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden våtrommet fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre våtrom. Fornying/oppgradering av rommet bør etterhvert påregnes selv om rommet kan ha mange bruksår igjen. Dette er avhengig av bruk.

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Fliser med varmekabel.

Rommet er ved normal bruk ikke utsatt for særlig påkjenning i form av fukt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Fallforhold på gulvet rundt sluket er ikke inspisert pga. dusjkabinett. Gulvet er tilnærmet flatt. Det er lokalt fall til sluk. Fall er ikke tilfredsstillende, men badet fungerer med dette avviket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet fungerer med dagens tilstand. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden våtrommet fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre våtrom.

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

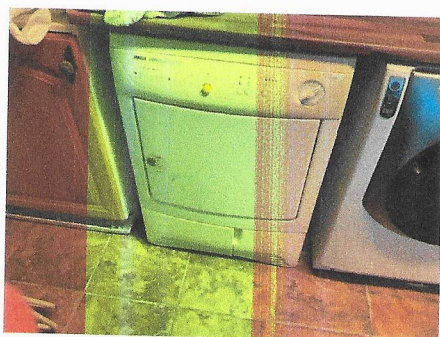
Tilstandsrapport



ETASJE 1 > VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med profilerte fronter, laminert benkeplate med servant.
Det er plass til tørketrommel og vaskemaskin.



ETASJE 1 > VASKEROM

1 TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med ventil i vindu.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

ETASJE 1 > VASKEROM

1 TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Rommet er ikke utsatt for særlig påkjenning av fukt og det er ingen indikasjoner på fukt. Hulltaking er derfor ikke utført.

ETASJE 1 > BAD

Generell

Gulv: Fliser, med varmekabel
Vegg: Fliser og malte plater.
Himlig: Panel

Baderomsinnredning med glatte fronter, med to servanter og speil over med tilhørende belysning. Det er gulvmontert toalett. Stort dusjkabinett med badekar.
Det er ventil i vindu. Det er mekanisk avtrekk fra rommet.

Tilstandsrapport

ETASJE 1 > BAD

Overflater vegger og himling

Vegg: Fliser og malte plater.

Himling: Panel.

Ved enkle fuktsøk registrerte jeg ingen unormale verdier.

Rommet er ved normal bruk ikke utsatt for særlig påkjenning i form av fukt/vann direkte på konstruksjonene da det dusjes i kabinett/badekar.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

ETASJE 1 > BAD

Overflater Gulv

Gulv: Fliser med varmekabel. Rommet er ved normal bruk ikke utsatt for særlig påkjenning i form av fukt direkte på konstruksjonene da det dusjes i kabinett/badekar med direkte avløp til sluk. Overflater under dusjkabinett begrenset inspisert på grunn av tilgjengelighet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fall er ikke iht. dagens krav, men de krav som var gjeldene ved byggeår. Rommet har mer enn halvparten av forventet brukstid oppnådd. Rommet må brukes med forsiktighet og det må følges med på konstruksjonene da risikoen for skader er stor.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden våtrommet fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre våtrom. Fornying/oppgradering av rommet bør etterhvert påregnes selv om rommet kan ha mange leveår igjen. Dette er avhengig av bruk.

ETASJE 1 > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

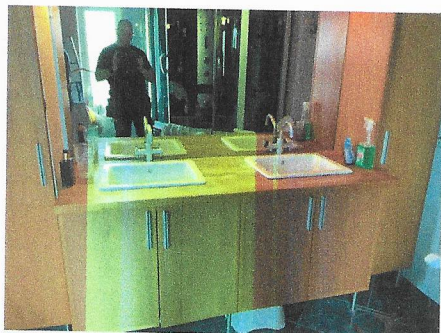


ETASJE 1 > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med glatte fronter, med to servanter, og speil over med tilhørende belysning. Det er gulvmontert toalett. Stort dusjkabinett med badekar

Tilstandsrapport



ETASJE 1 > BAD

1 TG 2 Ventilasjon

Ventil i på vegg/vindu, og mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke tilluft under dør, dette anbefales etablert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilluft i/under dør anbefales etablert.

ETASJE 1 > BAD

1 TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Rommet er ikke utsatt for særlig påkjenning av fukt og det er ingen indikasjoner på fukt. Hulltaking er derfor ikke utført.

ETASJE 1 > BAD 2

Generell

Overflater:

Gulv: Fliser med varmekabel.

Vegg: Fliser.

Himling: Panel.

Badstue med el oppvarming på 3 kw, opplyst av eier.

Tekniske installasjoner:

Baderomsinnredning med profilerte fronter, benkeplate med servant og speil, over med tilhørende belysning. Det er ventil i himling.

ETASJE 1 > BAD 2

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Vegg: Fliser,

Himling: Panel.

Ved enkle fuktsøk registrerte jeg ingen unormale verdier.

Rommet er ved normal bruk ikke utsatt for særlig påkjenning i form av fukt/vann direkte på konstruksjonene da det dusjes i kabinett/badekar.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

ETASJE 1 > BAD 2

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Fliser med varmekabel. Rommet er ved normal bruk ikke utsatt for særlig påkjenning i form av fukt direkte på konstruksjonene da det dusjes i kabinett/badekar med direkte avløp til sluk. Overflater under dusjkabinett begrenset inspisert på grunn av tilgjengelighet.

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 avvik:

Rommet har mer enn halvparten av forventet brukstid oppnådd. Rommet må brukes med forsiktighet og det må følges med på konstruksjonene da risikoen for skader er stor. Fall er ikke iht. dagens krav, men de krav som var gjeldene ved byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden våtrommet fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre våtrom. Fornying/oppgradering av rommet bør etterhvert påregnes selv om rommet kan ha mange leveår igjen. Dette er avhengig av bruk.

ETASJE 1 > BAD 2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

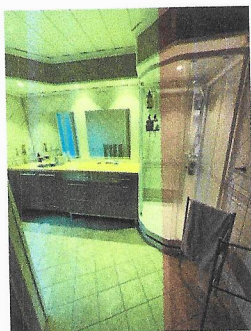
Plastsluk.



ETASJE 1 > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med profilerte fronter, benkeplate med servant, og speil over med tilhørende belysning. Det er ventil i himling. Det dusjes i dusjkabinett.



ETASJE 1 > BAD 2

TG 2 Ventilasjon

Ventil i himling.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Det er ikke tilluft under dør, dette anbefales etablert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilluft i/under dør anbefales etablert.

ETASJE 1 > BAD 2

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

Rommet er ikke utsatt for særlig påkjenning av fukt og det er ingen indikasjoner på fukt. Hulltaking er derfor ikke utført.

KJØKKEN

ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Plassbygd kjøkken i heltre med profilerte fronter, og heltre benkeplate med kjøkken kum. Det er øyløsning.

Det er plass til integrert oppvaskmaskin, stekeovn, kjøleskap, kjøkkenkum og koketopp/komfyr. Noen overskap med glass. Lekkasjestopper anbefales montert på utsatte steder.

ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Mekanisk avtrekk.

ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN 2

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, profilerte fronter og heltre benkeplate med oppvaskkum. Noen overskap med glass. Det er plass til integrert komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin. Det er øyløsning på kjøkkenet. Lekkasjestopper anbefales montert på utsatte steder.

ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN 2

Avtrekk

Mekanisk avtrekk.

SPESIALROM

ETASJE 1 > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Toalettrom med fliser på gulv, malt panel på vegg og panel i himling.

ETASJE 1 > TOALETTROM

Teknisk anlegg

Gulvmontert toalett. Naturlig avtrekk. Servant på vegg, med speil over og tilhørende belysning.

Tilstandsrapport

ETASJE 1 > KJØLEROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Kjølerom med heltregulv, panel på vegg og panel i himling.

ETASJE 1 > KJØLEROM

TG 1 Teknisk anlegg

Splittanlegg/varmeveksler, som kjøler ned rommet. Denne er plassert på vaskerom, der produsert overskuddsvarme fra denne blir levert.

ETASJE 1 > BADSTUE

TG 1 Overflater og konstruksjon

Badstue med fliser på gulv, panel på vegg og panel i himling. Badstue er en risikokonstruksjon, dvs. at det er en konstruksjon med erfaringsmessig høy skadefrekvens. Det er ikke registrert synlig skader eller avvik.

ETASJE 1 > BADSTUE

TG 1 Teknisk anlegg

Oppvarming med elektrisk badstue ovn ovn på ca 3kw, opplyst av eier. Denne er ikke testet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Synlige vannrør: Plast, rør-i-rør.

Hovedstoppekran er plassert utenfor huset, på østsiden og innvendig ved bereder.

Anlegget er ikke teknisk vurdert. Jeg er ikke VVS fagmann, kontakt rørlegger for evt. nærmere kontroll av anlegget. Bunnledningene og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i: Plast.

Anlegget er ikke teknisk vurdert. Jeg er ikke VVS fagmann, kontakt rørlegger for evt. nærmere kontroll av anlegget. Bunnledningene og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu, eller gjennom aktiv lufting med vinduer.

Brukt luft trekkes ut uten bruk av vifter. Det er mekanisk avtrekk fra et bad og kjøkken.

TG 1 Varmesentral

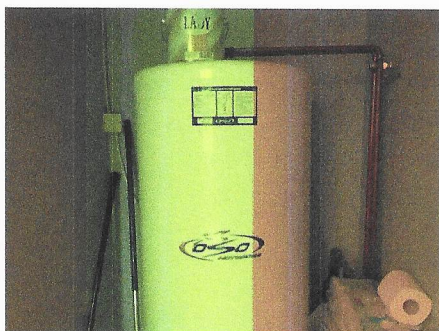
Varmepumpe luft/luft er montert, i stue 2.

Det anbefales å lede kondensvann fra varmepumpa vekk fra grunnmur.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider på ca. 300 liter. Plassert i kjeller.



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 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-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett. Sikringsskap er plassert i gang, og kjeller. Det lokale eltilsyn utfører tilsyn med elektriske anlegg etter instruks fra Direktoratet for Samfunnssikkerhet og Beredskap (DSB). Intervallene på disse tilsynene vil i fremtiden være avhengig av lokale risikovurderinger. Historisk sett har boliger normalt blitt kontrollert omtrent hvert 20. år. Kontrollene er stikkprøvebasert og medfører ingen godkjenning. Uavhengig av opplysningene ovenfor kan vi derfor ikke gi noe garanti for at anlegget er uten feil/mangler, eller tilpasset dagens bruksmønster. Vi anbefaler at det utføres privat elkontroll ved eiendomsoverdragelser

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2005
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
4. 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?
Ja 2022. Opplyst av eier.
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

7. 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
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

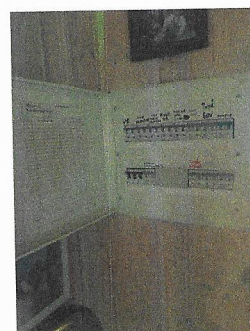
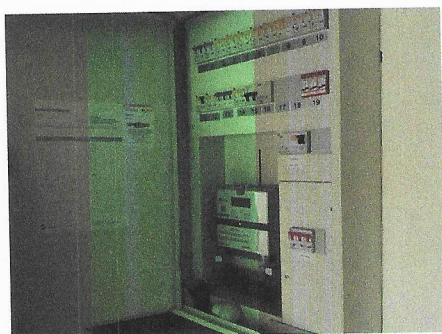
Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. 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

Generell kommentar

Jeg er ikke el. fagmann og det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget. Kontroll utført av sertifisert EL-kontrollør/takstmann anbefales derfor på generelt grunnlag. Det vil alltid kunne finnes avvik ved nøye gjennomgang av anlegget av fagperson selv om jeg ikke har sett dette eller kommentert det her. Kostnader til retting vil kunne påregnes. Punkt nummer 1-7 er besvart av eier og er ikke takstingeniørens vurdering.



🔧 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 forenklede 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.

Røykvarslere og brannslukningsapparat krever årlig ettersyn. Eier av ethvert brannobjekt skal sørge for at dette er bygget, utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann. Pga. lukket konstruksjon er ikke forhold rundt brann/lyd mot evt. tilstøtende bruksenheter vurdert. - Røykvarslertilknyttet alarm
- Brannslukningsapparat

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

TOMTEFORHOLD

🔧 TG 1 Forstøtningsmurer

Tilstandsrapport

Støttemur i stablet betongblokker.

Terrengforhold

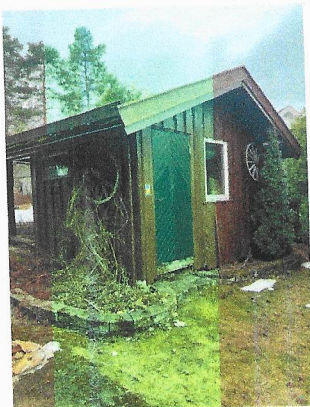
Tomten er flat, og noe terrasert på tre sider av huset.
På østsiden er den skrånende ned mot Grindavegen.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Anlegget er ikke teknisk vurdert. Jeg er ikke VVS fagmann, kontakt rørlegger for evt. nærmere kontroll av anlegget. Bunnledningene og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon. For mer info ang. levetider og brukstider se byggforsklad 700.330 Levetider for sanitærinstallasjoner i boliger.

Bygninger på eiendommen

Anneks



Anvendelse

Bod/anneks

Byggeår

2010

Kommentar

Ca. årstall, antatt av rekvirent

Standard

Bygningen har enklere standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

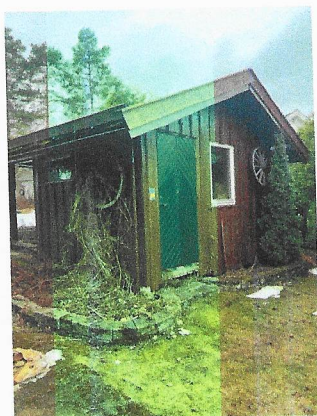
Bygningen er normalt vedlikeholdt ut fra alder.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

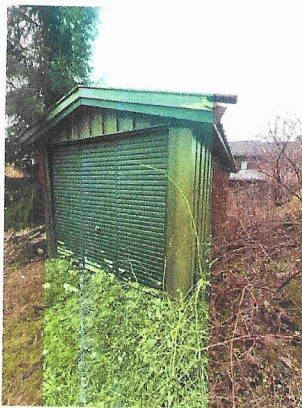
Beskrivelse

Bygning oppsatt på enkel fundamentering i tradisjonelt bindingsverk. Utvendig kledd med malt trepanel. Mønet saltak tekket med torvtak.

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



Garasje



Anvendelse

Bod/garasje

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

Bygningen har enklere standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygningen er har oppgraderingsbehov.

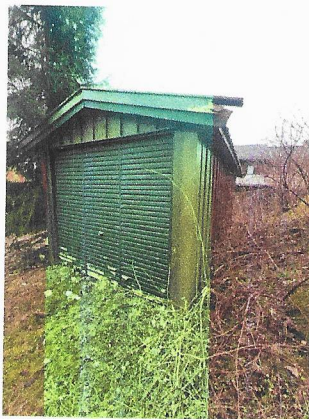
Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

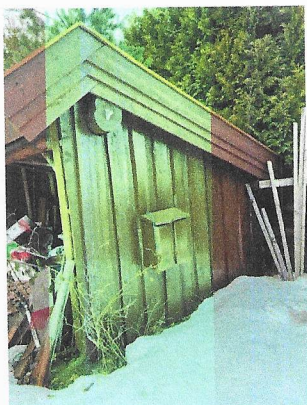
Garasje/uthus oppsatt på Støpt plate må mark. Vegger er over bakken utført i trekonstruksjoner, utvendig malt trepanel. Mønet skråtak i trekonstruksjoner tekket med Stålplater. Vipperort.

Garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset. Tilstandsgrad er derfor ikke angitt. Bygningen har vedlikeholdsbehov.

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



Gapahuk



Anvendelse

Byggeår

2005

Kommentar

Ca. årstall, antatt av rekvirent

Standard

Normal standard på bygget utfra alder/konstruksjon - se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

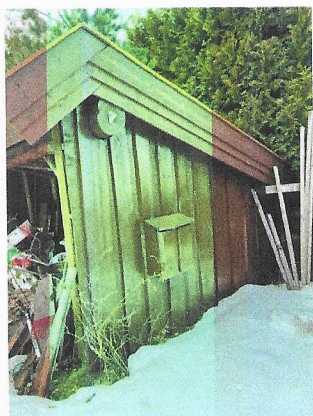
Bygningen er normalt vedlikeholdt ut fra alder.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Bygning oppsatt på enkel fundamentering i tradisjonelt bindingsverk. Utvendig kledd med malt trepanel. Mønet saltak teknet med torv.

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

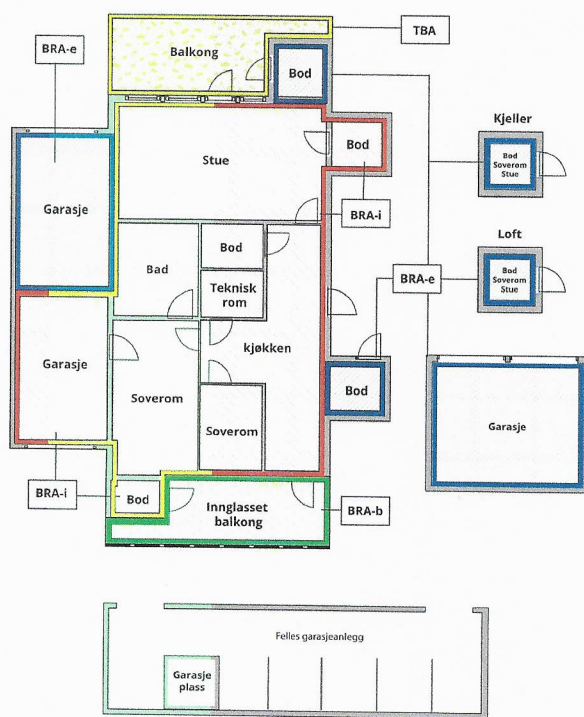
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas 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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Leilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft		30		30		32	62
Etasje 1	280			280	120		280
Etasje 2	119			119	18	16	135
SUM	399	30			138	48	477
SUM BRA	429						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft			
Etasje 1	Gang, Vaskerom, Stue/kjøkken, Walk-in closet, Bad, Soverom, TV-stue, Stue/kjøkken 2, Soverom 2, Toalettrom, Bad 2, Kjølerom, Badstue, Soverom 3, Soverom 4, Gang 2		
Etasje 2	Trapperom, Bod, Bod 2, Bod 3, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Stue, Hems-normal takhøyde, Bod 4		

Kommentar

Målt takhøyde loftsetasje: Varierende, men målt 2,1 m og skråhimling.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, men målt 2,4 m.

Målt takhøyde 2. etasje: Varierende, men målt 2,4 m.

Målt takhøyde ved hems stue to målt 4,8m.

Arealer er oppmålt med laser på befaringsdagen.

Arealer er beregnet ut fra innvendig oppmåling på stedet iht. NS3424. Arealene er beregnet iht. rommenes faktiske bruk, selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger tegninger, ett soverom avviker fra tegning.

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:

Anneks

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²		Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)			
1. etasje		16		16	
SUM		16			
SUM BRA	16				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealer er oppmålt på befaringsdagen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke forelagt byggegodkjente tegninger, det forutsettes at bygningen er godkjent slik den er brukt på befaringsdagen.

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:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²		Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)			
1. etasje		12		12	
SUM		12			
SUM BRA	12				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealer er oppmålt på befaringsdagen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke forelagt byggegodkjente tegninger, det forutsettes at bygningen er godkjent slik den er brukt på befaringsdagen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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:

Gapahuk

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		6		6	
SUM		6			
SUM BRA	6				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealer er oppmålt på befaringsdagen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke forelagt byggegodkjente tegninger, det forutsettes at bygningen er godkjent slik den er brukt på befaringsdagen.

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:

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)
Leilighet	367	78
Anneks	0	16
Garasje	0	12
Gapahuk	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.3.2025	Amund Forset	Takstingeniør
	Tone Britt Sørensen Kravik	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3240 EIDSVOLL	127	28		1	3079 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita) Kartverket. Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Ikke relevant

Adresse

Tærudvegen 51 A

Hjemmelshaver

Kravik Tone Britt Sørensen

Kommentar

Eierandel

3 / 5

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende langs Tærudvegen på Råholt. Det er gangavstand til sentrum med alle de servicetilbud og fasiliteter som finnes der. Det er ca 600 meter til Eidsvoll verk stasjon med hyppige avganger til blant annet Oslo og Gardermoen

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg, som er tilknyttet offentlig veg. Utgifter til vedlikehold og snøbrøyting må påregnes.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

Plan 023715300 Grinda - 10.06.20141

Plan 0237202001 Kommuneplanens arealdel for 2021-2031 - 13.04.2021

Om tomten

Flat tom på 3 sider av huset, noe skrånende mot øst, og godt skjermet for innsyn.

Tinglyste/andre forhold

Kartgrunnlag for regulering, areal og kommuneplan: ©GEOVEKST (Statens kartverk) og Norsk institutt for skog og landskap. Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringen er fremlagt og det er ikke registrert avvik i forhold til observasjoner på befaringsdagen.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring		Utførte arbeider på det elektriske anlegget etter 1999, skal dokumenteres med samsvarserklæring der ansvarlig for jobben bekrefter hva som er gjort og at alt er utført i tråd med forskriftene.	Gjennomgått		Nei
Statens kartverk		Diverse eiendomsopplysninger fra Norsk Eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart		Kart over eiendommen på befaringsdagen, tatt ut fra kommunens kartverk.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	22.03.2025	
2	31.03.2025	

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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel 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 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 innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold 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 slitasjegrاد:** 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 godkjennelse 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 godkjennelse 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/WC1998>

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