

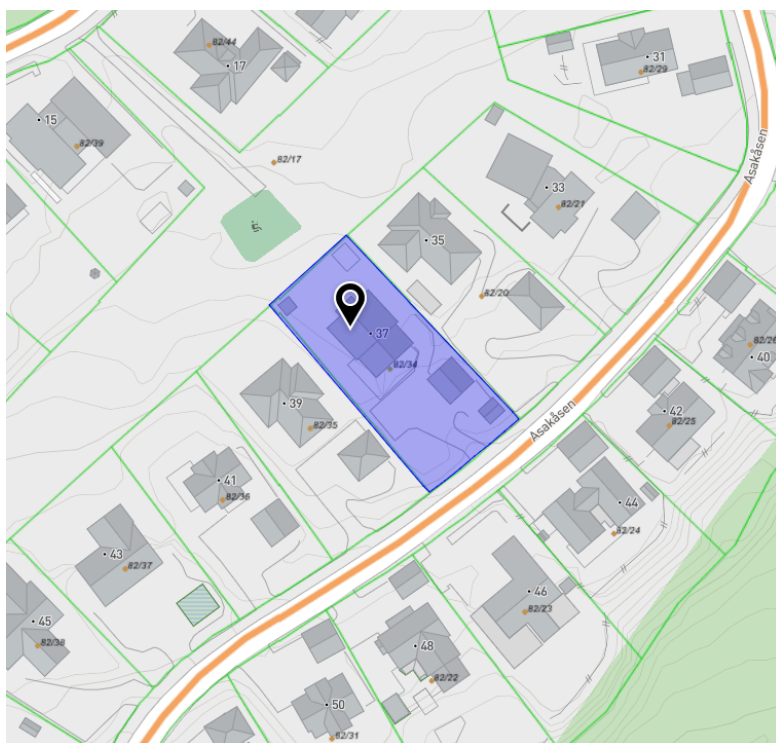
# Tilstandsrapport

📍 Asakåsen 37, 1764 HALDEN

📖 HALDEN kommune

# gnr. 82, bnr. 34

**Areal (BRA): Enebolig 149 m<sup>2</sup>, Garasje 38 m<sup>2</sup>**



Befaringsdato: 09.08.2023

Rapportdato: 26.09.2023

Oppdragsnr.: 19956-1115

Referansenummer: PW6314

Autorisert foretak: Ingeniørfirma Knobel AS

Sertifisert Takstingeniør: Lars-Christian Knobel Thowsen

Vår ref: Asakåsen 37



KNOBEL

Gyldig rapport  
26.09.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. 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 bygnings sakkyndige 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. Bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndiges 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 bygnings sakkyndige 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.

## Ingeniørfirma Knobel AS

### Rapportansvarlig

Lars-Christian Knobel Thowsen

Uavhengig Takstingeniør

[lars@ing-knobel.no](mailto:lars@ing-knobel.no)

481 85 966

# 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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- 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 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 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

Enebolig som er ført opp i 2011. Boligen er i en etasje, men har to halyplan. Det er støpt dekke på grunn. Yttervegger av isolert bindingsverk i tre, utvendig kledd med trekledning. Taket består dels av W-takstoler og dels av sperrer/mønedrager. Taket er teknet med betongstein. Vinduer og dører i tre med 2-lags glass.

Boligen er i stor grad renovert de siste årene. Kjøkkenet er fra 2020 og de fleste andre overflater er oppgradert i perioden 2021-2023. Vaskerommet og bad er fra byggeår. På både vaskerom og bad er det antatt feil utførelse i overgang til sluket. Se eget punkt. Utvendig er det en løse fliser på inngangstrappa. Oppsummeringen er ikke uttømmende. Se oppsummering av tilstandsgrader og rapportens enkelte punkter for fullstendig informasjon.

## Arealer

### Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. etasje	149	145	4
<b>Sum</b>	<b>149</b>	<b>145</b>	<b>4</b>

Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. etasje	38	0	38
<b>Sum</b>	<b>38</b>	<b>0</b>	<b>38</b>

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

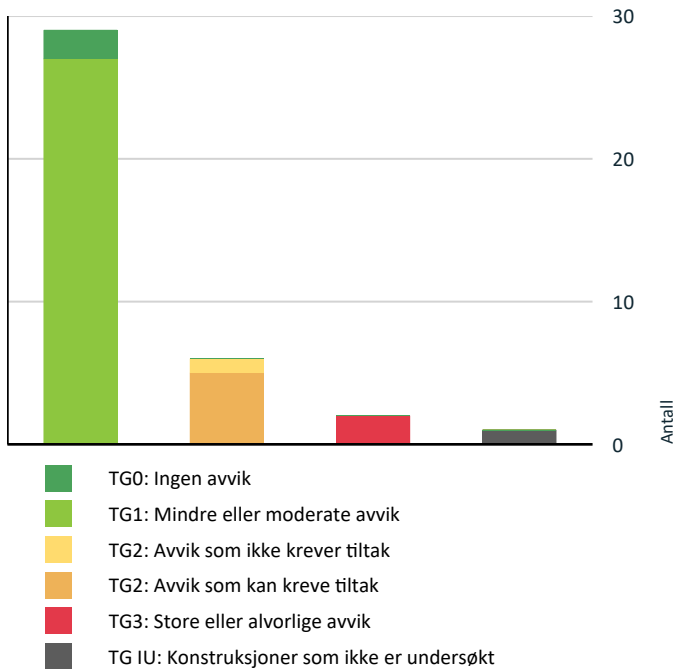
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

### Garasje

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

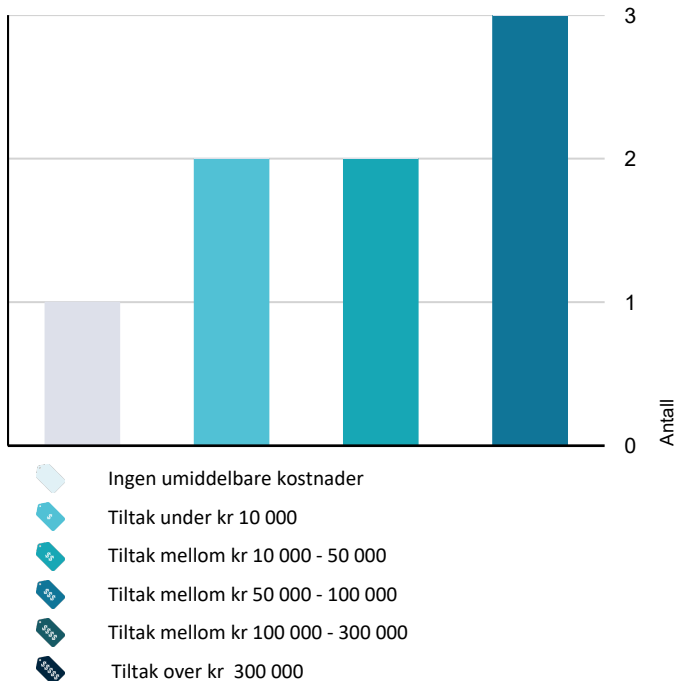
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten omfatter kun tilstandsvurdering av hovedbygg - enebolig. Øvrige hus, låve, garasje, og anneks, er ikke tilstandsvurdert. Det er på disse byggene satt en forenklet beskrivelse av generell tilstand og vedlikeholdsbehov.

Skjevheter er målt med laser innenfor en radius av 2 m i 2 utvalgte rom i hver etasje. Kontrollene begrenses ofte av møblerte rom, spesielt i mindre leiligheter ol. Avvik kan derfor forekomme.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Det er ikke synlig klemring eller mansjett i sluket. Mansjetten skal normalt monteres som en overgang mellom smøremembran og sluket og klemmes til sluket.

Uten bilder eller annen dokumentasjon må dette vurderes som feil utførelse.

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

##### ! Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Vaskerom [Gå til side](#)

Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Det er ikke synlig klemring eller mansjett i sluket. Mansjetten skal normalt monteres som en overgang mellom smøremembran og sluket og klemmes til sluket.

Uten bilder eller annen dokumentasjon må dette vurderes som feil utførelse.

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

# Sammendrag av boligens tilstand

Det er kun en liten spalte i nedre del av kledningen. Det er montert musebånd, men denne er ikke klemt helt inntil.

Kledningen ligger stedvis helt ned til terrassebordene. Vær oppmerksom på at kledningen da er utsatt for vannsprut.

Omrammingen rundt dører og vinduer er stedvis værslitt og oppsprukket.



**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

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

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

Det er ikke målt tilstrekkelig fall til sluk. Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp membran ved døren. Gulvlist er ikke fjernet, men det er lite trolig at membran er ført opp også her.



**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Rett ved loftsluken er det noe skjolder på gulvet og rundt gjennomføring. Det er ikke målt fukt på befaringspunktet.

Nettingen som ligger over luftingen i gesimskasse har en del hull. Nettingen skal holde dyr og insekter ute.



**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## Utvendig > Balkongdører

[Gå til side](#)

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Alle balkongdører har tegn til fuktskjolder i feltet under glasset på døra.



**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.



**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## Våtrom > Overflater Gulv > Bad

[Gå til side](#)

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

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

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

Det er mindre fall enn 1:100 både i dusjonen og utenfor. Det er mindre enn 25 mm fra topp slukrist til topp membran ved dørterskel (flisa er her ført under dørterskel). Merk at høyden inn til dusjen (og sluket) er større enn dørterskel. Eventuelle lekkasjer utenfor dusjen vil da gå ut av rommet fremfor i sluket.

Det er registrert enkelte hakk/merker i gulvflisene.



**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

## ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



### Våtrom > Overflater Gulv > Vaskerom

[Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

Byggeår  
2011

### Tilbygg / modernisering

2020	Modernisering	Nytt kjøkken
2021	Modernisering	Nytt toalett
2021	Modernisering	Renovert de fleste overflater (unntatt bad/vaskerombod)

## UTVENDIG

### Taktekking

TG 1

Taktekkingen er av betongtakstein med undertak av sutaksplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

### Nedløp og beslag

TG 1

Renner, nedløp og beslag i stål. Nedløp går til overvannsrør.

### Veggkonstruksjon

TG 2

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.



### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er kun en liten spalte i nedre del av kledningen. Det er montert musebånd, men denne er ikke klemt helt inntil.

Kledningen ligger stedvis helt ned til terrassebordene. Vær oppmerksom på at kledningen da er utsatt for vannsprut.

Omrammingen rundt dører og vinduer er stedvis værslitt og oppsprukket.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

### Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Takkonstruksjonen har dels W-takstoler i tre og dels sperrekonstruksjon med mønedrager (åpen himling over stue/kjøkken). Konstruksjonen er luftet langs gesims.

Konstruksjonen er dels tilgjengelig fra loftet. Del over kjøkkenet er gjenbygget og ikke tilgjengelig eller mulig å befare.



# Tilstandsrapport



## Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Rett ved loftsluken er det noe skjolder på gulvet og rundt gjennomføring. Det er ikke målt fukt på befaringstidspunktet.

Nettingen som ligger over luftingen i gesimskasse har en del hull. Nettingen skal holde dyr og insekter ute.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skjolder holdes under oppsikt.

Nettingen bør utbedres for å hindre dyr og insekter i å komme inn.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## Vinduer

! TG 1

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

## Dører

! TG 1

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre (omtalt i eget punkt).

## Balkongdører

! TG 2

Bygningen har malte balkongdører i tre.



## Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Alle balkongdører har tegn til fuktskjolder i feltet under glasset på døra.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Det må påregnes noe vedlikehold av dører.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

! TG 1

Veranda med konstruksjon, dekke og rekkverk i treverk. Pilarer som går til støpte fundamenter.

## Utvendige trapper

! TG 1

Utvendig trapp foran inngangsdøren, antatt i støp eller murblokker.

Trappen hadde en del løse fliser på befaringstidspunktet, men trappen er nå utbedret med nye fliser.

## INNVENDIG

### Overflater

! TG 1

# Tilstandsrapport

Innvendig er det gulv av laminat og flis. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater.

Eier opplyser at de fleste overflater er renoverert de siste 2-3 årene. Blant annet helparklet og listefritt langs tak i alle rom unntatt bad, bod og vaskerom. Det er lagt fliser i entré og nye gulv i alle rom.

Noe mindre slitasje og merker/ujevnheter er registrert på overflater.

## Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

Boligen har støpt dekke på grunn. Boligen (og dekke) har to nivåer.

## Radon

TG 2

Bygget er antatt utført med radonsperre, men ingen dokumentasjon foreligger. Det er ikke utført radonmåling i boligen.

Eiendommen ligger i et område med lav-moderat forekomst av radon ifølge NGUs radonkart.

### Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

### Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Eventuelt bør det gjennomføres en radonmåling.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## Innvendige trapper

TG 1

Boligen har malt tretrapp mellom to nivåer. Trappen er skiftet i 2021 i følge eier.

## Innvendige dører

TG 1

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Eier opplyser at alle innvendige dører og terskler er skiftet i 2021.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Bad som er fra oppføring av boligen i 2011. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen av badet.

## Overflater vegger og himling

TG 1

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

## Overflater Gulv

TG 2

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Målt fall: mellom 1:100 og 1:200 både i og utenfor dusjen.



### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er mindre fall enn 1:100 både i dusjonen og utenfor. Det er mindre enn 25 mm fra topp slukrist til topp membran ved dørterskel (flisa er her ført under dørterskel). Merk at høyden inn til dusjen (og sluket) er større enn dørterskel. Eventuelle lekkasjer utenfor dusjen vil da gå ut av rommet fremfor i sluket.

Det er registrert enkelte hakk/merker i gulvflisene.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

## Sluk, membran og tettesjikt

TG 3

Det er plastsluk og antatt smøremembran med ukjent utførelse. Ingen dokumentasjon foreligger.

# Tilstandsrapport



## Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Det er ikke synlig klemring eller mansjett i sluket. Mansjetten skal normalt monteres som en overgang mellom smøremembran og sluket og klemmes til sluket.

Uten bilder eller annen dokumentasjon må dette vurderes som feil utførelse.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.

Manglende slukmansjett er et vesentlig avvik. Mansjetten skal sikre at det ikke kommer ut vann rundt sluket ved bruk. Det kan være fare for at vann trekker ut i betongen.

Eier har fått et tilbud på utbedring av forholdene knyttet til membran. Foretaket bekrefter også feil utførelse.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

## Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger.

## Ventilasjon

TG 1

Det er avtrekk via balansert ventilasjon.

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### Generell

Vaskerom som er fra oppføring av boligen i 2011. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen av badet.

## Overflater vegger og himling

TG 1

Veggene har malt tapet. Taket har malte himlingsplater.

Noe gjenstående finish etter bytte av lister og enkelte merker på vegger.

## Overflater Gulv

TG 2

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Målt fall: Det er noe fall akkurat rundt selve sluket. Målt ca 1:100. Ellers er gulvet flatt. Det er ikke oppkant ved dørterskel og trolig heller ikke bak gulvlist.

## Vurdering av avvik:

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

Det er ikke målt tilstrekkelig fall til sluk. Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp membran ved døren. Gulvlist er ikke fjernet, men det er lite trolig at membran er ført opp også her.

## Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall til sluk.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Sluk, membran og tettesjikt

TG 3

Det er plastsluk og antatt smøremembran med ukjent utførelse. Ingen dokumentasjon foreligger.



## Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

# Tilstandsrapport

Det er ikke synlig klemring eller mansjett i sluket. Mansjetten skal normalt monteres som en overgang mellom smøremembran og sluket og klemmes til sluket.

Uten bilder eller annen dokumentasjon må dette vurderes som feil utførelse.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.

Manglende slukmansjett er et vesentlig avvik. Mansjetten skal sikre at det ikke kommer ut vann rundt sluket ved bruk. Det kan være fare for at vann trekker ut i betongen.

Eier har fått et tilbud på utbedring av forholdene knyttet til membran. Foretaket bekrefter også feil utførelse.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

## Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin. Merk at det er gjort en del inngripen i skrog til innredningen for å montere tørketrommel/vaskemaskin. Merk også at fordelerskapet for vannrør er plassert inne i hjørneskapet.

## Ventilasjon

TG 1

Det er avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG IU

Det er ikke våtsone å ta hull mot.

## KJØKKEN

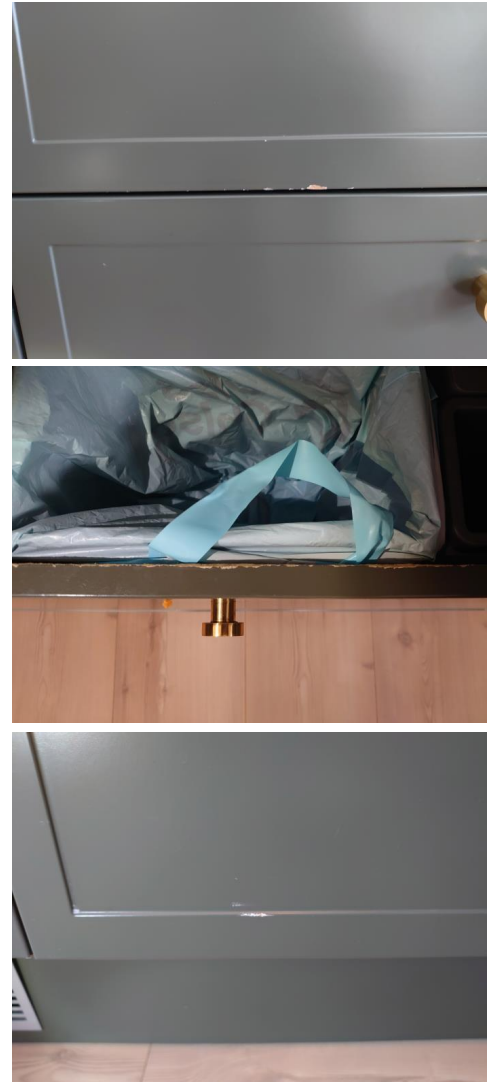
### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

## Overflater og innredning

TG 1

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Innredningen er skiftet ca 2020.

Innredningen har noe merker og skjolder på enkelte fronter og skuffer. Enkelte bilder er vedlagt.



Årstall: 2020

Kilde: Eier

## Avtrekk

TG 1

Det er kjøkkenventilator i koketopp med avtrekk ut gjennom vegg.

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETTRUM

## Overflater og konstruksjon

TG 1

Toalettrom med flislagt gulv og malte flater på vegger og himling. Gulvmontert toalett og innredning med vask.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

# Tilstandsrapport

## Vannledninger

TG 1

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap som er plassert i hjørneskap på vaskerommet.

## Avløpsrør

TG 1

Det er avløpsrør av plast.

## Ventilasjon

TG 1

Boligen har balansert ventilasjon. Eier opplyser at det gjennomført service og filterbyte i etterkant av befaringen. Kvittering er fremvist.

## Varmtvannstank

TG 1

Varmtvannsbereider plassert på vaskerom. Bereideren er fra byggeår.

Merk: bereider står plassert slik at skap/innredning må demonteres for å komme til.

## Elektrisk anlegg

TG 1

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

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

Elektrisk anlegg i hovedsak fra byggeår, med enkelte senere endringer. Sikringsskap plassert i boden og har automatsikringer. Eier opplyser at det er lagt opp 400V til jacuzzi og elbillader ved garasjen.

Siste kontroll fra det offentlige var i 2011, i forbindelse med oppføring av boligen.

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 oppdatert? (årstal)  
**2011 Elektrisk anlegg i hovedsak fra byggeår, med enkelte senere endringer.**

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

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
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**

**Det anbefales generelt å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget minst hvert 5. år.**

## Branntekniske forhold

TG 0

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

# Tilstandsrapport

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er byggegrunn av sprekstein og løsmasser.

### Grunnmur og fundamenter

! TG 1

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

På befaringstidspunktet manglet det puss noen steder på grunnmuren.  
Dette er imidlertid utbedret i etterkant av befaringen.

### Terrengforhold

! TG 0

Tomten har svakt hellende terreng, men er flat rundt boligen.

### Utvendige vann- og avløpsledninger

! TG 1

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsledninger via privat stikkledning. Ledninger er av plast/PEL og er fra oppføring av boligen i 2011.

Det foreligger ikke dokumentasjon eller bilder av anlegget. Vurdering er gjort på de opplysninger som foreligger.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

### Byggeår

2011

### Kommentar

### Standard

Garasjen med god standard og jevnlig vedlikehold.

### Vedlikehold

Garasjen er i følge eier renoverert de siste par årene. Blant annet er den isolert innvendig, nye porter er montert i 2021, det er lagt Smartdeck gulvfliser i 2021, montert El-bil lader i 2021 og aircondition i 2023.

# Arealer, byggetegninger og brannceller



## Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



## 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.

## Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m<sup>2</sup>), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

## 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.

## Den bygnings sakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygnings sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygnings sakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygnings sakkyndige 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?](#)



# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
1. etasje	149	145	4	Stue/kjøkken , Bad , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Gang , Entré , Vaskerom , Toalettrom	Bod
<b>Sum</b>	149	145	4		

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

### 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

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
1. etasje	38	0	38		Garasje
<b>Sum</b>	38	0	38		

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

Kommentar:

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.8.2023	Lars-Christian Knobel Thowsen	Takstingeniør
	Silje Camilla Lervik	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3001 HALDEN	82	34		0	1424.7 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Asakåsen 37

#### Hjemmelshaver

Lervik Silje Camilla, Fagereng Vidar Andre

### Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
5 500 000	2021

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Dokumentasjon på arbeider på våtrom			Finnes ikke	0	Nei
Resultat fra målinger av radon			Finnes ikke	0	Nei
Egenerklæring			Gjennomgått	0	Nei
Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest	29.04.2011		Gjennomgått	0	Nei
Brannteknisk. tilsynsrapport fra offentlig myndighet	13.07.2023		Gjennomgått	0	Nei
Godkjente byggemeldinger med tegninger	11.06.2010		Gjennomgått	0	Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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 befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på 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.

# 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 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 slitasjegrad: 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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

## PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/](http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/)

## 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/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/PW6314>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon