


Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Bjørkegata 13 C, 3950 BREVIK

 PORSGRUNN kommune

 # gnr. 83, bnr. 1, snr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 111 m² BRA-i: 111 m²



Befaringsdato: 03.09.2024

Rapportdato: 04.09.2024

Oppdragsnr.: 18885-2305

Referansenummer: WP1217

Autorisert foretak: Telemark Takst og Byggvurdering AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan T. Eriksrød

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig

Jan T. Eriksrød
Uavhengig Takstingeniør
jan.tore@ttbtakst.no
911 03 866



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeår

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige 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

Beskrevne boloig består av en to-mannsbolig oppført i rekke oppført 2009-10. Beskrevne leilighet er beliggende i 2.etasje med adkomst fra utvendig trapp i impregnert trevirke. Areal over 2 etasjer. Boligen er fundamentert på fjell/steinmasser. Grunnmur og gulv på grunn består av ringmur og armert betongplate på grunn.

Yttervegger er oppført i tradisjonelt isolert bindingsverk som er tekket med stående lekte panel.

Boligens takkonstruksjon består av sadlet takverk med fabrikkframstilt fagverkstoler som er tekket med krum betongtakstein.

Takrenner i lakkert stål. Etasjeskille mellom 1.etg. og leilighet i 2.etg. består av trebjelkelag med oppbygning som brann og lydskille. Vinduer består av to-lags energiglassvinduer med rammer og karmen i malt trevirke.

Ventilasjon består av varme gjenvinningsanlegg med ventiler i alle oppholdsrom.

Boligen er tilkoblet kommunalt vann og avløp.

Leiligheten inneholder entre, kjøkken, stue, bad, vaskerom og to soverom i 1.etasje. Soverom og gang i loftsetasje.

Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskriftene/krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Det er ikke gitt opplysninger til takstmann om forhold vedrørende problemer med skadedyr, maur e.l. utover det som eventuelt er nevnt i denne rapporten.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger, se under egne premisser, andre opplysninger og byggebeskrivelse. Det vil normalt alltid kunne registrere normale symptomer på avvik fra normal standard. Det meste som følge av normal slitasje og elde på bygningselementene.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2010

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligens takteking består av krum betongtakstein fra byggeår. Taket er i funksjonell stand. Det er ikke avdekket fukt i taket på befaringsdagen, og takteking ser ut til å være tett. Det er ikke observert råteskader i pannebord. Takstein vurderes å fylle sin funksjon noen år fremover i tid.

Boligens takrenner består av lakkert stål fra byggeår. Pipebeslag består av lakkert stål. Boligens veggkonstruksjon over grunnmur består av tradisjonelt bindingsverk. Utvendig er veggene kledd med stående lektepanel.

Hulrom er isolert med datidens tykkelse ca.15- 20 cm. Ingen vesentlige feil eller mangler ble registrert i veggkonstruksjonen som fremstår i god funksjonell stand.

Fasadepanel fremstår i god funksjonell stand. Kun normal elde/slitasje sett med tanke på alder.

Boligens takkonstruksjon består av fabrikkframstilt A-takstoler med sadlet takverk. Takkonstruksjonen er bærende på yttervegg og dragere i trevirke. Konstruksjonen er en såkalt lukket konstruksjon med isolert skråhimlinger. En forsvarlig kontroll er kun mulig med destruktive inngrep.

Leilighetens vinduer består av to-lags energiglassvinduer. Rammer og karmen i malt trevirke. Ved funksjonstest fungerte vinduer tilfredstillende.

Hvit en-fløya inngangsdør fra byggeår. To-fløya terrassedør fra stue til terrasse med isolerglass. Malt rammer og karmen. Inngangsdør og terrassedører tetter bra og fremstår i god funksjonell stand.

Leiligheten har etablert balkong over sommerstue i 1.etasje. Gulv tekket med papp membran og tremmegulv i impregnert trevirke. Rekkverk i malt trevirke. Konstruksjonen er kun vurdert fra overside.

Mindre lekkasje skal utbedres før salg.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige overflater består stort sett av parkett på gulvflater. Fliser på gulvflater i entre. Malt veggflater. Malt gips plater i himlinger. Våtrom med fliser på vegg og gulvflater. Alle overflater fra byggeår.

Merknad på skade i parkett stue. Malt gips plater i himling med stedvis sprekker. Se bilder.

Etasjeskille mellom leiligheter i trebjelkelag med brann og lydskille. Ved bruk av laser ble ingen unormale avvik registrert på overflater. Brann og lydskille er kun visuelt kontrollert.

Malt trapp til hems. Trapp er bratt å gå i og har korte inntrinn. Forskriftsmessig rekkverk og verneskanke etablert.

Innerdører består av hvite speildører fra byggeår. Rammer og karmen i trevirke. Innerdører fyller sin funksjon.

VÅTROM

Bad

Bad har etablert fliser på vegg og gulvflater. Det er montert innredning med servant med ett-hånds batteri, gulvmontert toalett, badekar og tett dusjkabinett til badetrom. Ventilasjon består av sentral avtrekk.

Gulv er flatt. Sluk består av 2 stk. plastsluk med klemring. Bad fra byggeår.

Målt med laser ble gulv målt flatt. Det er etablert flomkna langs vegg og døråpning. Eventuelt lekkasjevann vgil ledes til sluk. Dør har etablert flomkant.

Bad har etablert smøremembran under fliser.

Ukjent type membran. Synlig mansjett i sluk med membran.

Bad har ingen våtsoner som blir utsatt for spylevann. Ved hulltagning ble ingen fuktverdier målt i vegg. Ved bruk av fuktindikator i badetrom ble ingen unormale fuktverdier registrert.

Vaskerom

Vaskerom har etablert fliser på gulvflater med sokkelflis på vegg. Varmekabel i gulvflater. Malt Veggflater. Det er montert opplegg til vaskemaskin med våtbenk, VV tank på 200 liter og El-skap med automat sikringer.

Gulv er flatt. Ventilasjon består av sentral avtrekk. Sluk består av plast sluk type Jodi.

Gulvflater tekket med fliser. Gulv er flatt.

Dør/vegger har etablert flomkant.

Vaskerom har etablert smøremembran under fliser. Ukjent type membran. Synlig mansjett i sluk med membran.

Vaskerom har ingen våtsoner som blir utsatt for spylevann. Ved hulltagning ble ingen fuktverdier målt i vegg. Ved bruk av fuktindikator i våtsoner vaskerom ble ingen unormale fuktverdier registrert.

KJØKKEN

Leilighetens kjøkkeninnredning består av hvite MDF dør og skuffronter type Norema. Benkeplate i laminat med benkebeslag i stål. Avtrekk er forskriftsmessig montert til innredning med utlufting ut i yttervegg. Integreerte hvitevarer. Innredning fra byggeår.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vann- og avløpsrør er tilknyttet det kommunale nettet fra byggeår. Hovedvannrør fra kommunalt nett er i plast. Innvendige synlige vannrør er i rør i rør. Innvendige synlige avløpsrør er i plast. Rørskap etablert på vaskerom. VV tank fra byggeår på 200 liter.

Vannrør har tilfredsstillende vanntrykk på befaringsdagen. Armaturer og utstyr fremstår i god funksjonell stand. Ingen vesentlig feil eller mangler ble registrert.

TG er vanskelig å vurdere pga. manglende kunnskap og dårlige kontrollmuligheter, men henviser til levetidsbetraktninger.

Normal levetid for vannledning av PE/PEX er 25 til 75 år.

Normal levetid for vannledning av kobber er 25 til 75 år.

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.

Normal levetid for tappebatterier er 10 til 25 år.

Ventilasjon består av balansert varme gjenvinningsanlegg. Ventilert i alle oppholdsrom. Aggregat etablert i vaskerom.

VV tank på 200 liter etablert i vaskerom.

El-anlegg har 50 ampere hovedsikringer, kurser med automat sikringer. Ingen feil eller mangler ble registrert på el-anlegg, og el-anlegget blir derfor vurdert å være i funksjonell stand. For videre vurdering av el-anlegg bes kontakte el-fagmann.

Røykvarsler etablert og

brannslange/brannslukningsapparat. Brannslage etablert på vaskerom.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

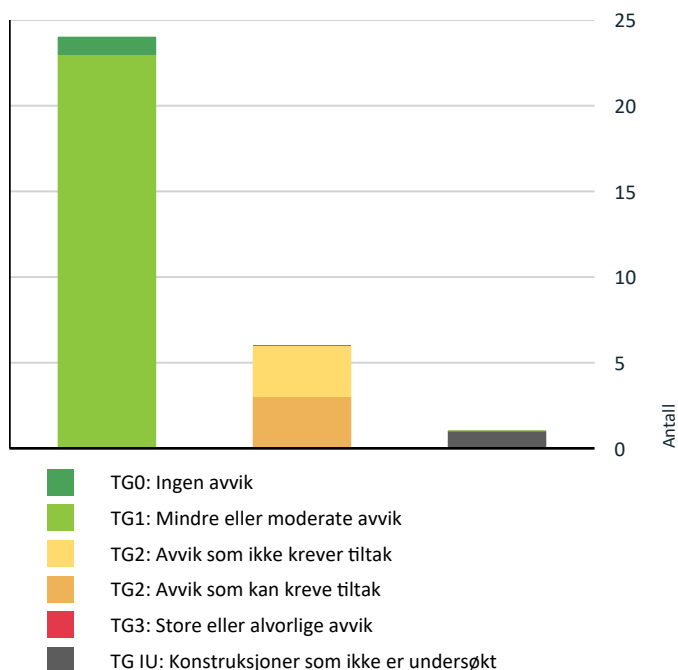
Boligbygg med flere boenheter

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

Tegninger innhentet.

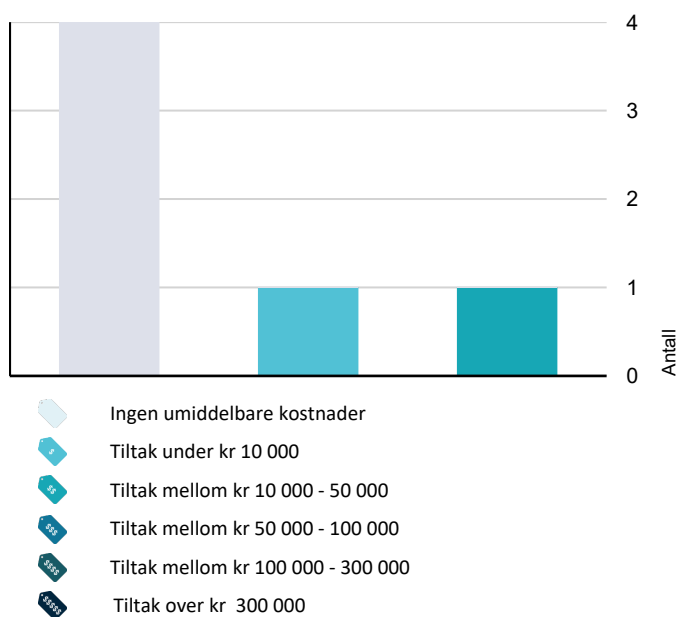
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 2.Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2010

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligens taktekking består av krum betongtakstein fra byggeår. Taket er i funksjonell stand. Det er ikke avdekket fukt i taket på befaringsdagen, og taktekking ser ut til å være tett. Det er ikke observert råteskader i pannebord. Takstein vurderes å fylle sin funksjon noen år fremover i tid.

Nedløp og beslag

Boligens takrenner består av lakkert stål fra byggeår. Pipebeslag består av lakkert stål.

Veggkonstruksjon

Boligens veggkonstruksjon over grunnmur består av tradisjonelt bindingsverk. Utvendig er veggene kledd med stående lektepanel. Hulrom er isolert med datidens tykkelse ca.15- 20 cm. Ingen vesentlige feil eller mangler ble registrert i veggkonstruksjonen som fremstår i god funksjonell stand.

Fasadepanel fremstår i god funksjonell stand. Kun normal elde/slitasje sett med tanke på alder.

Årstall: 2010

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligens takkonstruksjon består av fabrikkframstilt A-takstoler med sadlet takverk. Takkonstruksjonen er bærende på yttervegg og dragere i trevirke. Konstruksjonen er en såkalt lukket konstruksjon med isolert skråhimlinger. En forsvarlig kontroll er kun mulig med destruktive inngrep.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Vinduer

Leilighetens vinduer består av to-lags energiglassvinduer. Rammer og karmen i malt trevirke. Ved funksjonstest fungerte vinduer tilfredstillende.

Årstall: 2010

Dører

Hvit en-fløya inngangsdør fra byggeår. To-fløya terrassedør fra stue til terrasse med isolerglass. Malt rammer og karmen. Inngangsdør og terrassedører tetter bra og fremstår i god funksjonell stand.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Leiligheten har etablert balkong over sommerstue i 1.etasje. Gulv tekket med papp membran og tremmegulv i impregnert trevirke. Rekkverk i malt trevirke. Konstruksjonen er kun vurdert fra overside. Mindre lekkasje skal utbedres før salg.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



INNSENDIG

Overflater

Tilstandsrapport

Innvendige overflater består stort sett av parkett på gulvflater. Fliser på gulvflater i entre. Malt veggflater. Malt gips plater i himlinger. Våtrom med fliser på vegg og gulvflater. Alle overflater fra byggeår. Merknad på skade i parkett stue. Malt gips plater i himling med stedvis sprekker. Se bilder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Skade i parkett bør utbedres. Sprekk i himling bør utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille mellom leiligheter i trebjelkelag med brann og lydskille. Ved bruk av laser ble ingen unormale avvik registrert på overflater. Brann og lydskille er kun visuelt kontrollert.

Årstall: 2010

TG 2 Radon

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Innvendige trapper

Malt trapp til hems. Trapp er bratt å gå i og har korte inntrinn. Forskriftmessig rekkverk og verneskranke etablert.



TG 1 Innvendige dører

Innerdører består av hvite speildører fra byggeår. Rammer og karmen i trevirke. Innerdører fyller sin funksjon.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Bad har etablert fliser på vegg og gulvflater. Det er montert innredning med servant med ett-hånds batteri, gulvmontert toalett, badekar og tett dusjkabinett til baderom. Ventilasjon består av sentral avtrekk. Gulv er flatt. Sluk består av 2 stk. plastsluk med klemring. Bad fra byggeår.



2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Bad har etablert fliser på veggflater. Elastisk fuge i overgang vegg-gulv og hjørner. Malt gipsplater i himling. Mindre merknad på sprekk i silikonfuge langs yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring

Lokal utbedring i overgang vegg-gulvflater.

Kostnadsestimat: Under 10 000

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Målt med laser ble gulv målt flatt. Det er etablert flomknaat langs vegg og døråpning. Eventuelt lekkasjevann vil ledes til sluk. Dør har etablert flomkant.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Tilstandsrapport

Såfremt dusjkabinett og badekar er etablert på badet fungerer beskrevne avvik på fall til sluk. Ønskes bad brukt til dusjing direkte på vegg og gulvflater må tiltak beregnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Bad har etablert smøremembran under fliser. Ukjent type membran. Synlig mansjett i sluk med membran.

Årstall: 2010



2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert innredning med servant med ett-hånds batteri, gulvmontert toalett, badekar og tett dusjkabinett til baderom.

Årstall: 2010

2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon består av sentral avtrekk. Dør har etablert luftespalte/tilluft.

Årstall: 2010

2.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Bad har ingen våtsoner som blir utsatt for spylevann. Ved hulltagning ble ingen fuktverdier målt i vegg. Ved bruk av fuktindikator i baderom ble ingen unormale fuktverdier registrert.



2.ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom har etablert fliser på gulvflater med sokkelflis på vegg. Varmekabel i gulvflater. Malt Veggflater. Det er montert opplegg til vaskemaskin med våtbenk, VV tank på 200 liter og El-skap med automat sikringer. Gulv er flatt. Ventilasjon består av sentral avtrekk. Sluk består av plast sluk type Jodi.

Årstall: 2010



2.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggflater med malte overflater. Sokkelflis langs gulvflater. Malt gips i himling.

Årstall: 2010

2.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvflater tekket med fliser. Gulv er flatt. Dør/vegger har etablert flomkant.

Årstall: 2010

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Vaskerom har etablert smøremembran under fliser. Ukjent type membran. Synlig mansjett i sluk med membran.

Årstall: 2010



2.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert opplegg til vaskemaskin med våtbenk, VV tank på 200 liter og EI-skap med automat sikringer.

2.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon består av balansert ventilasjon med ventil i himling. Dør har etablert luftspalte/tilluft.

Årstall: 2010

2.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vaskerom har ingen våtsoner som blir utsatt for spylevann. Ved hulltagning ble ingen fuktverdier målt i vegg. Ved bruk av fuktindikator i våtsoner vaskerom ble ingen unormale fuktverdier registrert.

KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Leilighetens kjøkkeninnredning består av hvite MDF dør og skuffronter type Norema. Benkeplate i laminat med benkebeslag i stål. Avtrekk er forskriftsmessig montert til innredning med utlufting ut i yttervegg. Integreerte hvitevarer. Innredning fra byggeår.

Årstall: 2010



2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Årstall: 2010

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vann- og avløpsrør er tilknyttet det kommunale nettet fra byggeår. Hovedvannrør fra kommunalt nett er i plast. Innvendige synlige vannrør er i rør i rør. Innvendige synlige avløpsrør er i plast. Rørskap etablert på vaskerom. VV tank fra byggeår på 200 liter. Vannrør har tilfredsstillende vanntrykk på befaringsdagen. Armaturer og utstyr fremstår i god funksjonell stand. Ingen vesentlig feil eller mangler ble registrert.

TG er vanskelig å vurdere pga. manglende kunnskap og dårlige kontrollmuligheter, men henviser til levetidsbetraktninger. Normal levetid for vannledning av PE/PEX er 25 til 75 år. Normal levetid for vannledning av kobber er 25 til 75 år. Normal levetid for lodding er 25 til 75 år. Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Normal levetid for tappebatterier er 10 til 25 år.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



TG 1 Ventilasjon

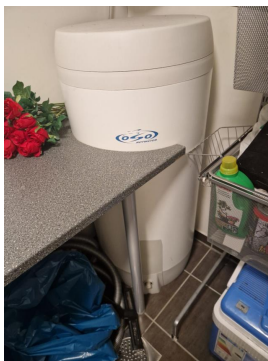
Ventilasjon består av balansert varme gjenvinningsanlegg. Ventilert i alle oppholdsrom. Aggregat etablert i vaskerom.

Årstall: 2010

TG 1 Varmtvannstank

VV tank på 200 liter etablert i vaskerom.

Årstall: 2010



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 har 50 ampere hovedsikringer, kurser med automat sikringer. Ingen feil eller mangler ble registrert på el-anlegg, og el-anlegget blir derfor vurdert å være i funksjonell stand. For videre vurdering av el-anlegg bes kontakte el-fagmann.

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)?
Ja



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.

Røykvarsler etablert og brannslange/brannslukningsapparat. Brannslage etablert på vaskerom.

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



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

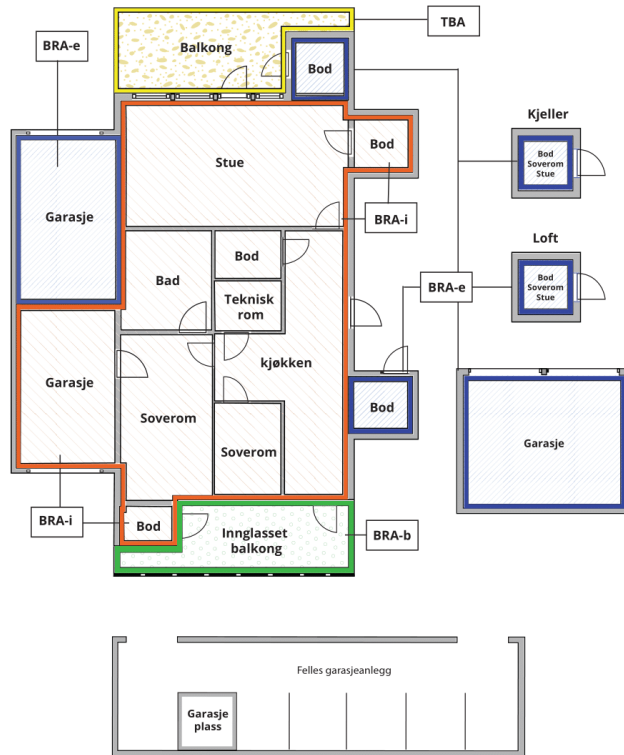
Hva er måleverdig areal?

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.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i) Arealet innenfor boenheten(e)

Ekstern bruksareal (BRA-e) Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod

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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige 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 bygningsfaglige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2.Etasje	102			102			102
Loft	9			9		4	13
SUM	111					4	115
SUM BRA	111						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Entré , Kjøkken , Stue , Bad , Vaskerom , Soverom , Soverom 2		
Loft	Soverom , Gang		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger innhentet.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling 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)
Boligbygg med flere boenheter	111	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.9.2024	Jan T. Eriksrød	Takstingeniør
	Oliver Johan Sjøberg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4001 PORSGRUNN	83	1		6	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Bjørkegata 13 C

Hjemmelshaver

Fjellestad Daniel Halberg, Sjøberg Oliver Johan

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beskrevne bolig består av leiligheter i rekke bestående av kjedehus. Beskrevne leilighet er beliggende i 2.etasje. Adkomst fra utvendig trapp. Flott utsikt over nærområdet og Langesundsfjorden med Sandøya i det fjerne. Gode solforhold.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Flat tomt. Pent opparbeidet tomt med asfaltert parkeringsareal. Opparbeidet grøntareal med plen og prydbusker. Foruten beskrevne kjedehus er tomten bebygget med garasjeanlegg.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 175 000	2024

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Tidligere boligsalgsrapport			Ikke gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger av eier på befaring	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens 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.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. 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/WP1217>

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