

# Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Gopperudåsen 2 A, 1860 TRØGSTAD

 INDRE ØSTFOLD kommune

 gnr. 664, bnr. 9, snr. 2

## Markedsverdi

**2 850 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 102 m<sup>2</sup> BRA-i: 98 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 14.11.2024

Rapportdato: 04.12.2024

Oppdragsnr.: 13975-2614

Referansenummer: MT1803

Autorisert foretak: Moen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Are Johan Moen

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.

## Moen Takst AS

Moen Takst er takstingeniør på fast eiendom i Indre Østfold (Askim, Eidsberg, Spydeberg, Trøgstad, Marker, Hobøl og Skiptvet) og Follo. Vi er medlem av Norsk Takst, det betyr at du kan stole på at jobben vi utfører for deg er grundig og at den følger alle nødvendige krav. Takstingeniørenes rolle er bygget på kjerneverdiene Tillit, Trygghet og Troverdighet.



### Rapportansvarlig

Are Johan Moen

Uavhengig Takstingeniør

are@moentakst.no

415 58 912



# 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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



# Beskrivelse av eiendommen

Vertikaldelt tomannsbolig med 1. etasje og 2. etasje. Bygningen ble oppført i 1998. Ringmur av betong. Yttervegger er lette bindingsverksvegger i tre, som er kledd utvendig med liggende trekledning. Bærende takkonstruksjon i tre. Taket er tekket med betongtakstein. Takstein fra byggeåret. Vinduer har rammer og karmen av tre. Vindusglass har 2-lags isoler-/energiglass fra byggeåret.

Boligen fremstår med en normal standard på innredninger og utstyr. Kjøkken med plass til spisegruppe. Innredningen er fra byggeåret og har profilerte, lyse fronter og laminerte benkeplater. Det er opplegg og plass til oppvaskmaskin i innredningen. Vaskerom/toalett i 1. etasje, med belegg på gulvet og våtromstapet på vegger. Rommet er innredet med vaskekar samt toalett. Bad i boligens 2. etasje, med løsninger fra byggeåret. Det er fliser på gulvet og våtromstapet på vegger. Fliser i hjørnet ved badekar. Rommet er innredet med servantinnredning med overhengende speil og veggskap samt toalett.

Boligen fremstår i all hovedsak i en normal stand og forfatning, om man tar alder i betraktning, det ble dog påvist avvik befaringsdagen som kreve ytterligere undersøkelser/utbedringer i tiden som kommer.

Rapporten må leses i sin helhet.

## Tomannsbolig - Byggeår: 1998

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Terrasse på ca. 17 m<sup>2</sup>, vendt mot sydvest, med tilgang fra stue og hage. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord, og det er brukt malt trevirke på leveggen. Terrassen er delvis takoverbygget. Stikkontakt og belysning på veggen.

Terrasseplattning i forbindelse med takoverbygget inngangsparti. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

#### 1. etasje:

Gulv: Laminat, tregulv og fliser.

Vegger: Malte/tapetserte plater og panel.

Himlinger: Panel.

Gulv: Parkett. Laminat. Belegg.

Vegger: Malte/tapetserte plater. Badet har strie på vegger, fliser i dusj.

Himlinger: Panel.

180 graders trapp av tre.

Innvendig har boligen profilerte dører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom/toalett i 1. etasje, med belegg på gulvet og våtromstapet på vegger. Rommet er innredet med vaskekar. Videre er det montert toalett, og opplegg og plass til vaskemaskin. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet, som varmer opp rommet. Naturlig ventilering.

Bad i boligens 2. etasje, med løsninger fra byggeåret. Det er fliser på gulvet og våtromstapet på vegger. Fliser i hjørnet ved badekar. Rommet er innredet med servantinnredning med overhengende speil og veggskap. Videre er det montert toalett. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet. Badet ventileres naturlig via ventil.

[Gå til side](#)

### KJØKKEN

Kjøkken med plass til spisegruppe. Innredningen er fra byggeåret og har profilerte, lyse fronter og laminerte benkeplater. Det er opplegg og plass til oppvaskmaskin i innredningen. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten og inneholder vaske- og skyllekum. Det er montert belysning mellom skapene. Kjøkkenventilatoren er plassert over plass til komfyr og er ført ut i det fri.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

#### Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon.

#### Oppvarming:

Vedovn i stue.

Varmekabler i badet, ellers elektrisk oppvarming med panelovner.

#### Annet:

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, plassert i vaskerom, fra byggeåret.

Sikringsskap med automatiske sikringer, overbelastningsvern og jordfeilvarsler.

[Gå til side](#)

### TOMTEFORHOLD

Felles, eiet tomt på 921,8 m<sup>2</sup>. Hovedsaklig flat tomt, opparbeidet med plenareal og noe beplantning. Fjell i dagen og hagedam på tomta. Parkering skjer i gårdsplassen som er gruset.

### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	102 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	102 m <sup>2</sup>
Totalpris	2 850 000

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 150 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

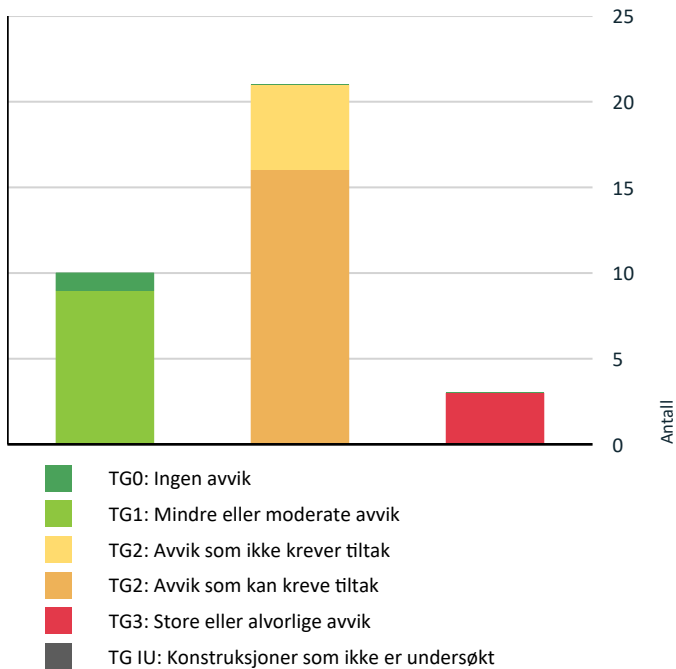
[Gå til side](#)

## Tomannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger
- Byggemeldte tegninger er ikke vist for takstmannen, og er derfor ikke kontrollert.

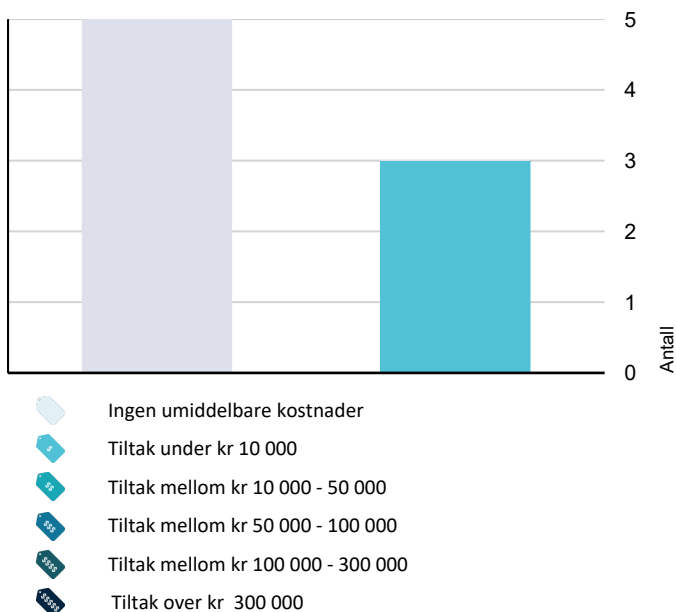
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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.

### Tomannsbolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Kjøkkenbatteri** [Gå til side](#)

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

- ! **Utvendig > Taktekking** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. etasje > Vaskerom/wc > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

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

## ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom/wc > Ventilasjon [Gå til side](#)



# Tilstandsrapport

## TOMANNSBOLIG

**Byggeår**  
1998

**Kommentar**  
Data fra www.eiendomsverdi.no

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er tekket med lekter, sløyfer og betongtakstein, undertaket er sutaksplater.  
Takstein fra byggeåret.

#### Vurdering av avvik:

- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

- Takkonstruksjonen har synlig mosevekst og tegn til slitasje, som følge av elde. Mosen dekker flere områder av taket, og slitasje er spesielt fremtredende på utsatte deler av takflaten.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

- Fjern mosen og rengjør taket for å hindre fuktoppbygging. Vurder forebyggende behandling og inspeksjon av slitte områder for nødvendig reparasjon. Uten tiltak kan mosen holde på fukt, noe som øker risikoen for taknedbrytning og lekkasjer som kan skade underliggende konstruksjon.



### TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål.  
Pipa er helbeslått med blikk over taket.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

- Ikke snøfangere på boligen. Byggverk skal sikres slik at is og sne ikke kan falle ned på steder hvor personer kan oppholde seg.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

- For å oppfylle byggeårets krav må snøfangere monteres på taket. Dette vil forhindre at snø og is raser ned på områder med ferdsel og beskytte bygget mot potensielle skader. Uten snøfangere øker risikoen for personskader, samt skader på tak og fasade, som kan føre til kostbare reparasjoner. Manglende snøfangere vil også bety at bygget ikke er i samsvar med byggeårets regelverks

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport



## TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger er lette bindingsverksvegger i tre, som er kledd utvendig med liggende trekledning.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

- Det ble foretatt stikktakninger etter råte/dårlig kledning ved hjelp av en syl, påvist råte i vindski og levegg, ellers dels værslitt trevirke/vedlikeholdsbehov.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

- Råteskader i vindski og levegg bør utbedres, og værslitt trevirke vedlikeholdes med maling eller utskifting. Uten tiltak kan råte spre seg og svekke konstruksjonen ytterligere.



## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Bærende takkonstruksjon i tre.

Tilgang til kaldt loft via nedfellbar stige i tak på soverom.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

- Begrenset med lufting ned mot ender av loftet. God og kontinuerlig lufting er viktig, slik at risiko for skader reduseres.

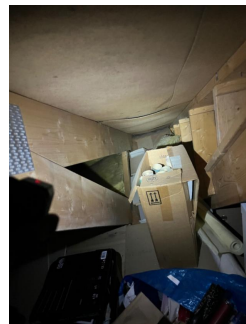
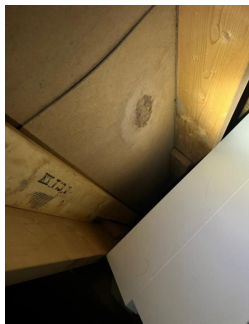
- Påvist fuktskjolde i undertaket på loftet, årsak er ukjent, men kan relateres til kondensering.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Lufting på loftet bør vurderes for bedring for å redusere risikoen for kondensering. Fuktskjolder i undertaket kan holdes under oppsikt for å sikre at de ikke utvikler seg. Tiltak er ikke akutt, men kan bli nødvendig dersom forholdene forverres.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Vinduer

Vinduer har rammer og karmen av tre.

Vindusglass har 2-lags isoler-/energiglass fra byggeåret.

- Vinduer fremstår i normal stand og forfatning med alder tatt i betraktning. De ser ut til å opprettholde sin tiltenkte bruksfunksjon, uten tegn til vesentlig slitasje eller skade som påvirker funksjonaliteten. Vinduene tilstand anses som forventet for deres alder og bruk.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

- Det er observert tegn på innvendig kondensering på enkelte vindusglass. Dette indikerer at det kan være redusert isolasjonsevne i glassene eller utilstrekkelig ventilasjon i rommet som fører til oppsamling av fuktighet på innsiden av vinduene.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Forbedre ventilasjonen eller vurder utskifting av gamle vinduer for å redusere kondens. Uten tiltak kan fukt føre til skader på karmene, mugg og svekket inneklimate.

## TG 2 Dører

Isolert ytterdør med glassfelt, fra byggeåret.

Terrassedør med isolerglass, fra byggeåret.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

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

- Påvist dels slitasje på terrassedør, bærer dels preg av elde.

- Det er påvist noe utettheter mellom dørbladet og dørkarmen, noe som kan tillate kald luft å trenge inn. Denne utettheten kan skyldes slitasje på dørens tetningslister og at døren ikke lenger sitter tett på grunn av justeringsbehov.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Utettheten mellom dørbladet og karmen bør tettes, for eksempel ved justering av døren eller installasjon av tetningslist. Hvis dette ikke utbedres, kan det føre til økt varmetap, kald trekk og høyere oppvarmingskostnader, samt et mindre komfortabelt inneklimate.

- Terrassedøren bør vedlikeholdes eller vurderes for utskifting ved behov. Uten tiltak kan slitasjen forverres, noe som kan påvirke funksjon og tetthet.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på ca. 17 m<sup>2</sup>, vendt mot sydvest, med tilgang fra stue og hage. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord, og det er brukt malt trevirke på leveggen. Terrassen er delvis takoverbygget. Stikkontakt og belysning på veggen.

Terrasseplattning i forbindelse med takoverbygget inngangsparti. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord.

### Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

- Konstruksjonene har skjevheter.

- Det er påvist skjevheter i terrasseplattningen på bakkeplan, sannsynligvis som følge av utilstrekkelig eller mangelfullt grunnarbeid. Dette kan ha ført til setninger i underlaget, som har påvirket plattningens stabilitet og jevnhet over tid.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Lokal utbedring må utføres.

- For å rette opp skjevhetene i terrassen bør grunnarbeidet vurderes og eventuelt forbedres for å hindre videre setninger. Dersom tiltak ikke utføres, kan skjevhetene forverres over tid, noe som kan redusere stabiliteten og funksjon.



## INNSENDIG

### 1 TG 1 Overflater

1. etasje:

Gulv: Laminat, tregulv og fliser.

Vegger: Malte/tapetserte plater og panel.

Himlinger: Panel.

2. etasje:

Gulv: Parkett. Laminat. Belegg.

Vegger: Malte/tapetserte plater. Badet har strie på vegger, fliser i dusj.

Himlinger: Panel.

- Overflatene viser normal slitasje som er forventet med tanke på byggets alder og bruk. Dette inkluderer mindre riper, merker og generell slitasje som er naturlig etter flere års bruk, men som ikke påvirker funksjonaliteten. Slitasjen anses som aldersrelatert og krever ikke umiddelbare tiltak, men vanlig vedlikehold kan være aktuelt for å opprettholde overflatene i god stand.

### 1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag mellom etasjene.

Støpt betongdekke mot grunnen.

#### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Det ble foretatt kontroll på planhetsavvik ved hjelp av en punktlaser, målt ca. 18 mm avvik i kjøkkenet og 8 mm i stue. Lokalt ble det målt ca. 10 mm over 2 meter i kjøkkenet. Målt mellom 3-7 mm i 2. etasje, som er innenfor standardens krav til godkjent måleavvik.

## Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### 1 TG 2 Radon

Eier opplyser at det har vært avholdt en radonmåling, men det foreligger ingen dokumentasjon på målingen.

#### Vurdering av avvik:

- Eier opplyser om at det har vært avholdt en radonmåling, men det foreligger ingen dokumentasjon på målingen.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

- Radonmåling bør gjennomføres på nytt for å dokumentere nivåene og sikre at de er innenfor anbefalte grenseverdier. Uten ny måling er det usikkerhet knyttet til radonnivået, noe som kan utgjøre en risiko for innemiljøet.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## ⚠ TG 3 Pipe og ildsted

Elementpipe av lettklinkerblokker, pusset og malt.  
Vedovn i stue.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

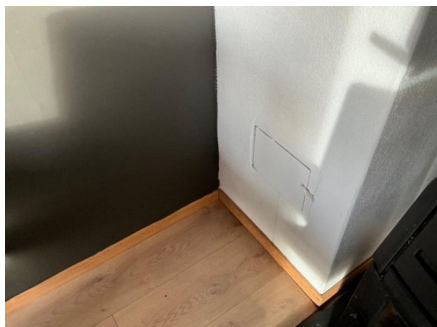
- Lukene må ikke komme nærmere brennbare materialer enn 300 mm, av hensyn til varmeutviklingen ved eventuell skorsteinsbrann. Alternativt kan brennbart materiale tildekkes med en plate av ubrennbart materiale. Under luke, skal gulv av brennbart materiale dekkes med en ubrennbar plate i en horisontal avstand fra luka på minst 300 mm.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Sotluke må ha minst 300 mm avstand til brennbart materiale eller tildekkes med ubrennbart materiale. Gulv under luken må også dekkes med en ubrennbar plate i samme avstand. Alternativt kan sotlukestein benyttes for å lukke avviket. Uten tiltak øker risikoen for brannspredning ved skorsteinsbrann.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## ⚠ TG 1 Innvendige trapper

180 graders trapp av tre.

## ⚠ TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen profilerte dører.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

- Ved funksjonstesting ble det påvist at enkelte dører subber mot karm eller terskel, noe som skyldes monteringsavvik. Dette påvirker dørens bevegelse og passform.

- Avviket krever ingen umiddelbare tiltak. Over tid kan det imidlertid føre til økt slitasje på både dør og karm, noe som kan påvirke funksjonaliteten. Hvis problemet forverres, kan det være aktuelt å justere dørene for å sikre fri bevegelse, men det er ikke nødvendig med tiltak nå.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## VÅTROM

### 1. ETASJE > VASKEROM/WC

#### Generell

Vaskerom/toalett i 1. etasje, med belegg på gulvet og våtromstapet på vegger. Rommet er innredet med vaskekar. Videre er det montert toalett, og opplegg og plass til vaskemaskin. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet, som varmer opp rommet. Naturlig ventilering.

# Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.  
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

## 1. ETASJE > VASKEROM/WC

### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har panel.

## 1. ETASJE > VASKEROM/WC

### TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til tilfredstillende. Fall rundt sluk og høy terskel mot tilstøtende rom.

## 1. ETASJE > VASKEROM/WC

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Over halvparten av forventet brukstid på tettesjikt og sluk er passert, og det er usikkert om tettesjiktet er rustet for dagens bruk. Vaskerommet vil fortsatt kunne tåle forsiktig bruk, det er dog ingen garantier, og det er usikkert når tettesjikt må skiftes ut.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Tettesjikt og sluk har passert halvparten av forventet levetid. Vaskerommet kan brukes forsiktig, men det er ingen garantier for tetthet. Utsifting kan bli nødvendig på sikt.

## 1. ETASJE > VASKEROM/WC

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har vaskekar, toalett og dusjvegger/-hjørne.

## 1. ETASJE > VASKEROM/WC

### TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

#### Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Det ble foretatt funksjonstesting av det etablerte avtrekkssystemet ved hjelp av et papirark mot ventil, ikke tilfredsstillende avtrekk.  
- Våtrommet har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

#### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

- Avtrekket på våtrommet er ikke tilfredsstillende, og mekanisk ventilasjon anbefales for å sikre tilstrekkelig fjerning av fuktighet. Uten tiltak kan dårlig ventilasjon føre til opphopning av fukt. En elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport

## 2. ETASJE > BAD

### Generell

Bad i boligens 2. etasje, med løsninger fra byggeåret. Det er fliser på gulvet og våtromstapet på vegger. Fliser i hjørnet ved badekar. Rommet er innredet med servantinnredning med overhengende speil og veggskap. Videre er det montert toalett. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet. Badet ventileres naturlig via ventil.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.  
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

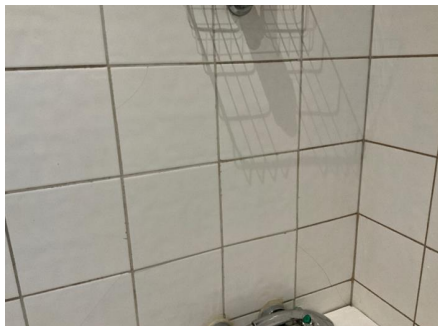
#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
  - Det er påvist sprekker i fliser.
- Påvist sprekker i fliser i våtsonen, årsak er ukjent. Også noe riss/sprekker i flisfuger.

#### Konsekvens/tiltak

• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Sprekker i fliser og fuger i våtsonen bør følges opp for å avdekke årsaken. Uten tiltak kan vann trenge inn og føre til fuktskader i underliggende konstruksjon.



## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10 mm.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
  - Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Påvist bom i enkelte fliser.

- Fliser med bom (manglende heft til underlaget) bør overvåkes og vurderes for utbedring ved behov. Selv om bom i fliser ikke alltid er kritisk, kan det føre til sprekkdannelse eller at fliser løsner.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.



# Tilstandsrapport

- Ikke påvist klemt membranløsning i sluket befaringsdagen. Jevnlig rensing av sluket er viktig. Feil i tetting rundt sluket er den største årsaken til lekkasjer fra bad. Det er derfor viktig at ikke vannet blir stående over vannlåsen i sluket.

- Over halvparten av forventet brukstid på tettesjikt og sluk er passert, og det er usikkert om tettesjiktet er tilstrekkelig for dagens bruk, som innebærer utstrakt dusjing og vannsøl. For å redusere risikoen for lekkasjer anbefales det å benytte et tett dusjkabinett med avløp til sluket. Det er imidlertid ingen garantier for tettesjiktets tilstand, og tidspunktet for nødvendig utskifting er usikkert.

## Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Manglende klemt membranløsning i sluket og usikker tilstand på tettesjikt krever forsiktig bruk av våtrommet. Over halvparten av forventet brukstid for tettesjikt og sluk er passert, noe som øker risikoen for lekkasjer. Bruk av tett dusjkabinett med avløp anbefales for å redusere belastningen på sluk og tettesjikt.

## 2. ETASJE > BAD

### 📍 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar m/dusj.

## 2. ETASJE > BAD

### 📍 TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon.

#### Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Våtrommet har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

- Det ble foretatt funksjonstesting av det etablerte avtrekkssystemet ved hjelp av et papirark mot ventil, ikke tilfredsstillende avtrekk.

#### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Avtrekket på våtrommet er ikke tilfredsstillende, og mekanisk ventilasjon anbefales for å sikre tilstrekkelig fjerning av fuktighet. Uten tiltak kan dårlig ventilasjon føre til opphopning av fukt. En elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

## 2. ETASJE > BAD

### 📍 TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt, og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved trapp. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

#### Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

- Tegn til skader i vegg/svartsopp, årsak er ukjent, men kan relateres til kondens eller svakheter i tettesjiktet. Ikke målt unormale fuktverdier i veggen, på befaringsdagen.

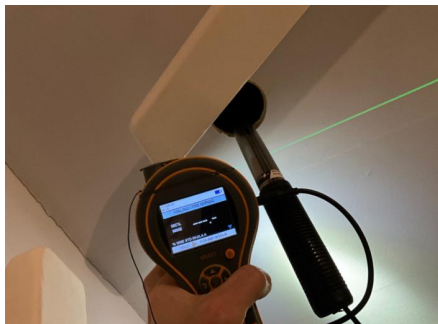
#### Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Skader og svartsopp i veggen bør undersøkes nærmere for å avdekke årsaken. Dersom tettesjiktet har svakheter, må dette utbedres for å hindre fuktproblemer. Uten tiltak kan skadene forverres og gi risiko for helseproblemer og svekket konstruksjon



# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### **TG 1** Overflater og innredning

Kjøkkenet med plass til spisegruppe. Innredningen er fra byggeåret og har profilerte, lyse fronter og laminerte benkeplater. Det er opplegg og plass til oppvaskmaskin i innredningen. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten og inneholder vaske- og skyllekum. Det er montert belysning mellom skapene. Kjøkkenventilatoren er plassert over plass til komfyr og er ført ut i det fri.

- Kjøkkenet viser tegn til normal slitasje, og det er påvist enkelte skader i overflatene. Skadene er imidlertid ikke mer omfattende enn det man kan forvente, gitt kjøkkenets alder, og innredningen fungerer fortsatt tilfredsstillende.

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### **TG 3** Kjøkkenbatteri

Kjøkkenbatteri.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
  - lekkasje fra kjøkkenbatteriet, som følge av dårlig pakning eller lignende.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
  - Pakningen i kjøkkenbatteriet bør skiftes for å stoppe lekkasjen. Uten tiltak kan lekkasjen føre til fuktskader.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### **TG 1** Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### **TG 2** Vannledninger

Rørføringer er av moderne rør-i-rør samt kobber. Stoppekran og vannmåler er plassert i vaskerom.

##### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

- Kobberrør har passert 25 år, og levetiden er delvis oppbrukt. Rørene bør følges opp for tegn til lekkasje. Utsifting kan bli nødvendig for å unngå skader, da alder øker risikoen for feil.
- Rørkursene på rør-i-rør-systemet bør merkes tydelig. Uten merking kan det bli vanskelig å identifisere riktig kurs ved lekkasjer eller vedlikehold, noe som kan føre til forsinkelser og mulig skade.
- Rør-i-rør under kjøkkenbenken bør endettes for å sikre at lekkasjevann ledes til fuktsikkert sted. Uten tiltak kan eventuelt lekkasje føre til vannskader.

## ⌚ TG 2 Avløpsrør

Avløpsledninger er av plast.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- De innvendige avløpsrørene fungerer som forventet i dag, og det er ikke behov for umiddelbare tiltak. Imidlertid øker risikoen for sprekker, lekkasjer eller tilstoppinger med alderen. Regelmessige inspeksjoner anbefales for å oppdage eventuelle problemer tidlig.

## ⌚ TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

## ⌚ TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, plassert i vaskerom, fra byggeåret.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er avvik:
- Varmtvannstanken er over 20 år gammel, noe som overstiger forventet levetid for en slik installasjon. Dette øker risikoen for funksjonssvikt, lekkasjer eller ineffektiv drift, da eldre tanker kan ha slitasje på viktige komponenter som kan føre til redusert ytelse og energiforbruk.
- Påvist drypplekkasje fra bereder, årsak er ukjent, men kan relateres til dårlig pakning eller lignende.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Drypplekkasje fra berederen bør utbedres, for eksempel ved å skifte pakning eller utføre service. Uten tiltak kan lekkasjen føre til redusert levetid på berederen. Utbedring/utsifting må utføres om avviket skal lukkes.

## ⌚ TG 2 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 bygnings sakkyndig 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.*

Sikringsskap med automatiske sikringer, overbelastningsvern og jordfeilvarsler.  
Varmekabler i badet, ellers elektrisk oppvarming med panelovner.

### Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1998**
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**

# Tilstandsrapport

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Nei

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

## Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jampør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

## Inntak og sikringsskap

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

Nei

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja **Anleggets alder øker risikoen for slitasje og feil. En utvidet el-kontroll anbefales for å avdekke eventuelt skjulte feil og sikre trygg bruk.**

## 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 bygnings sakkyndig 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: Ja.

Brannslukker: Ja.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

## TOMTEFORHOLD

# Tilstandsrapport

## Byggegrunn

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke beskrevet.

## Grunnmur og fundamenter

Boligen er fundamentert med betong.  
Ringmur av betong.

## Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1998. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.  
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1998. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

- De utvendige avløps- og vannledningene har passert mer enn halvparten av sin forventede brukstid. Dette indikerer at de er aldrende, og deres tilstand kan være svekket på grunn av alder og slitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

**Hovedbyggets BRA/BRA-i**  
**102 m<sup>2</sup>/98 m<sup>2</sup>**

*Tomannsbolig: Entré, 2 Gang, Stue/kjøkken,  
Vaskerom, Bod, Bad, 3 Soverom*

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

**Markedsverdi**

**Kr 2 850 000**

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

**Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi**

**Kr 3 150 000**

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

**Markedsverdi**

**2 850 000**

**Konklusjon markedsverdi**

**2 850 000**

## Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

## Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Krokstien 1A ,1809 ASKIM 105 m <sup>2</sup> 2020 3 sov	13-03-2022	3 950 000	<b>3 900 000</b>		3 900 000	<b>37 143</b>
2 Tyriveien 6B ,1811 ASKIM 104 m <sup>2</sup> 2020 0 sov	28-07-2021	3 790 000	<b>3 750 000</b>		3 750 000	<b>36 058</b>
3 Idrettsveien 1C ,1860 TRØGSTAD 115 m <sup>2</sup> 2022 4 sov	07-12-2023	3 790 000	<b>3 790 000</b>		3 790 000	<b>32 957</b>
4 Bøkestien 1 ,1811 ASKIM 107 m <sup>2</sup> 2017 3 sov	09-09-2021	3 450 000	<b>3 450 000</b>		3 450 000	<b>32 243</b>
5 Fiolveien 2A ,1850 MYSEN 91 m <sup>2</sup> 1990 3 sov	08-11-2023	3 050 000	<b>2 850 000</b>		2 850 000	<b>31 319</b>
6 Gopperudåsen 6B ,1860 TRØGSTAD 98 m <sup>2</sup> 1998 3 sov	03-08-2021	2 590 000	<b>2 590 000</b>		2 590 000	<b>26 429</b>
7 Olaf Skramruds vei 3B ,1860 TRØGSTAD 116 m <sup>2</sup> 1994 3 sov	12-08-2024	3 100 000	<b>3 050 000</b>		3 050 000	<b>26 293</b>
8 Svingen 21 ,1860 TRØGSTAD 148 m <sup>2</sup> 1974 4 sov	21-10-2020	2 600 000	<b>2 750 000</b>		2 750 000	<b>18 581</b>

### Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønsmessig vurdering av markedsverdi.

# Beregninger

## Teknisk verdi bygninger

### Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 700 000
<b>Sum teknisk verdi - Tomannsbolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 800 000</b>

### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 2 800 000**

## Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	350 000
-------------------	-----	---------

### Beregnet tomteverdi

**Kr. 350 000**

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 150 000</b>
--	------------	------------------

# 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

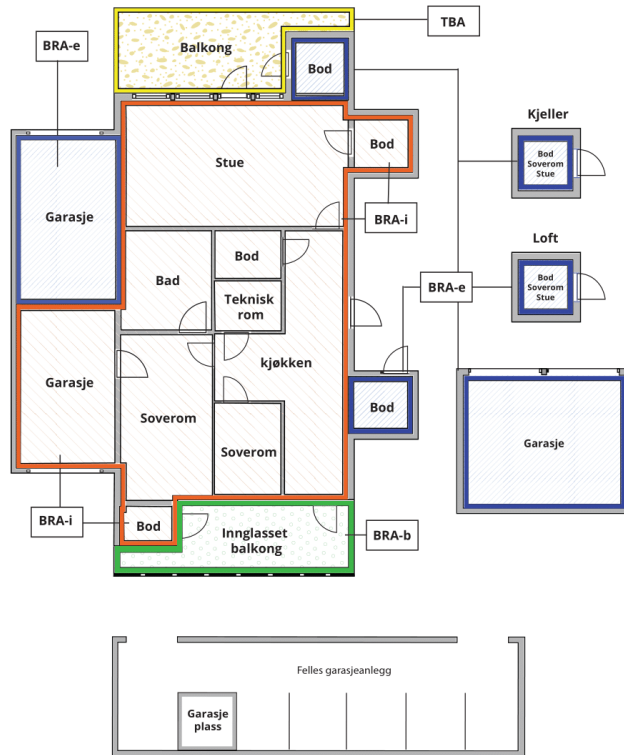
## Hva er måleverdig areal?

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

## Tomannsbolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje	52	4		56	17		56
2. etasje	46			46		6	52
<b>SUM</b>	<b>98</b>	<b>4</b>			<b>17</b>	<b>6</b>	<b>108</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>102</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré , Gang , Stue/kjøkken , Vaskerom/wc	Utvendig bod	
2. etasje	Bad , Gang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3		

### Kommentar

2. etasje har et totalt gulvareal (GUA) på 52 m<sup>2</sup>, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 46 m<sup>2</sup> av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 6 m<sup>2</sup>.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* - Byggemeldte tegninger er ikke vist for takstmannen, og er derfor ikke kontrollert.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## 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)
<b>Tomannsbolig</b>	98	0

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.11.2024	Are Johan Moen	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	664	9		2	921.8 m <sup>2</sup>	I følge seeiendom.kartverket.n o	Eiet

### Adresse

Gopperudåsen 2 A

### Hjemmelshaver

Redergård Daniel

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Boligen ligger på Gopperudåsen i et rolig og etablert boligområde. Ca. 1,5 km til alle servicefunksjoner i Skjønhaug sentrum. I sentrum er skoler, barnehager, butikker, sykehjem, kirke, bibliotek, idrettsanlegg, svømmehall og kommunehus m. m. Kort vei til store skogsområder med tjern tilgjengelig, samt et rikt sti- og løypenett, Trøgstadhallen, samt Trøgstad stadion med kunstgressbane, gressbane og løpebane, i tilknytning til skolen. Eiendommen har også umiddelbar nærhet til flotte tur- og friluftsområder hele året. Trøgstad har flere gode fiskevann samt Sandstangen, et kjent badested med utgangspunkt for båtturer.

### Adkomstvei

Eiendommen ligger inntil kommunal vei.

### Tilknytning vann

Kommunal vannforsyning. Eiendommen er tilknyttet vannforsyning via privat stikkledning/privat fordelingsnett.

### Tilknytning avløp

Kommunalt avløp. Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp via privat stikkledning/privat fordelingsnett.

### Regulering

Område for boliger med tilhørende anlegg.

### Om tomten

Felles, eiet tomt på 921,8 m<sup>2</sup>.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
1 450 000	2014	Opphør av samboerskap

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Megler		Kommunale opplysninger vedrørende boligen, tilsendt fra megler.	Ingen		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 tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

## BEFARINGEN

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

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

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

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

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på 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/MT1803>

## 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