


Tilstandsrapport

 Enebolig

 Gartnerveien 1, 3120 NØTTERØY

 FÆRDER kommune

 gnr. 1, bnr. 332

Sum areal alle bygg: BRA: 342 m² BRA-i: 310 m²



Befaringsdato: 18.04.2024

Rapportdato: 19.08.2024

Oppdragsnr.: 19072-2081

Referansenummer: OG1146

Autorisert foretak: Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik Rossavik

Sertifisert Takstingeniør: Jan-Erik FUSDahl Rossavik

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.

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik Rossavik



Rapportansvarlig

Jan-Erik FUSDahl Rossavik
Uavhengig Takstingeniør
jan-erik@byggvurdering.no
930 09 950



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
- løsløse 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 bygningsfaglige 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 bygningsfaglige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningsfaglige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig som er bygget rundt 1953 og tilbygget rundt 1996. Det foreligger ingen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er fra 1990 og frem til ca 2003 vesentlige oppgradert/renoveringer og noe arbeider er gjort i ettertid. Utvendige konstruksjoner foruten teglstein er malt siste årene. Det henvises til beskrivelser for detaljer. Det er nylig pusset om stue/kjøkken i 2. etasjen medregnet isolering. Det ble samtidig skiftet gammelt el-anlegg. Frittliggende garasje er fra 1977 og satt på eiendommen i 1990. Lekestuen bygget i 2000 som egeninnsats.

Som det fremkommer i rapporten er det registrert flere symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stort sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Noen av avvikene må sees i sammenheng med den nye standardens strenge krav. Boligen ellers vurderer å gi et normalt god inntrykk. Det er ikke gitt opplysninger om det har vært skader, problemer med skadedyr, lekkasjer eller andre forhold som kan ha vesentlig betydning for bygningsmassen tilstand. Boligen skal etter krav fra gjeldende byggeforskrifter bygges i henhold til de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring. Dagens krav er en del strengere og avvik må da påregnes. Eventuelle sentralstøvsugere, markiser og screens blir ikke vurdert.

Enebolig - Byggeår: 1953

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Sperretak med saltak form fra byggeåret og fra tilbygget år. Det har tidligere vært lekkasje fra pipen som er utbedret. Det er nylig isolert og etablert luftespalte mot undertaket i stue/kjøkken i 2. etasjen. Adkomst til kryploft via luke i taket og til kott via dører i knevegger. Rupanel som undertak er teknet med glasert stein i 1998. Det ble samtidig lagt ny papp og impregnerte lekter. Vindskier er i impregnert materiale. Forventet levetid er 25 til 50 år. Yttervegger i bindingsverk med utvendig pulsslag som i 1998 ble forblindet med teglstein. Arbeider den gang ble gjort av firma. Fuger ligger innen for intervall for vedlikehold.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater er vesentlig oppgradert/fornytt fra 1988 og ut på 90 tallet. Mindre arbeider er gjort i ettertid. En del av stue/kjøkken i 2. etasjen er nylig pusset opp. På gulv: parkett, laminat og skifer. På vegger: malt tapet, panel, tapet og mdf panel. I tak: malte plater, takessplater, malt duk og panel. En del av innvendige overflater er kommentert under andre innvendige forhold.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Badet er utvidet og fornytt rundt 2003. Arbeider den gang ble utført av firma. Rommet inneholder innredning, dobbel servant, kabinett og wc. 21 års bruk legges til grunn for vurderingen. Det er kun skader utover normal slitasje som blir kommentert.

Bad

Badet er fra rundt 1990. Rommet inneholder badekar, wc og vask.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredningen er fra 1994. Hvitevare, vask og steinplater er fra 2014. Det er integrert koketopp, stekeovn og del integrert oppvaskmaskin. 30 års bruk legges til grunn for vurderingen. Det er montert ventilator over kokesonen. 30 års alder legges til grunn for vurderingen.

Enkel innredning med hvite profilerte fronter fra rundt 1990. Det er ikke montert ventilator. Tappebatteriet skal skiftes etter denne befaringen. 34 års alder legges til grunn for vurderingen

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen varmes opp via ildsted, varmekabler på et bad, tilbygget stue og panelovner. Varmekilders funksjon er ikke testet.

El-anlegget er fornytt fra rundt 1998 og noe i flere faser frem til ca 2019. Deler av anlegget er eldre/fra byggeåret. Det er nylig lagt om nytt el-anlegg i stue/kjøkken i 2. etasjen. Ved tilsyn i 2006 ble det funnet avvik som da ble rettet. Sikringsskapet er plassert i 2. etasjen. Hovedsikring på 50 amp. automatsikringer med 11 kurser.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er usikker/ikke dokumentert. Grunnmurer er oppført i betongblokker. Det er støpte gulv i kjeller. Tilbygg med støpt gulv.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Boligen er bygget om i alle etasjer og stemmer ikke med dagens bruk. Det er usikker hva som er søkt om og godkjent.

Garasje

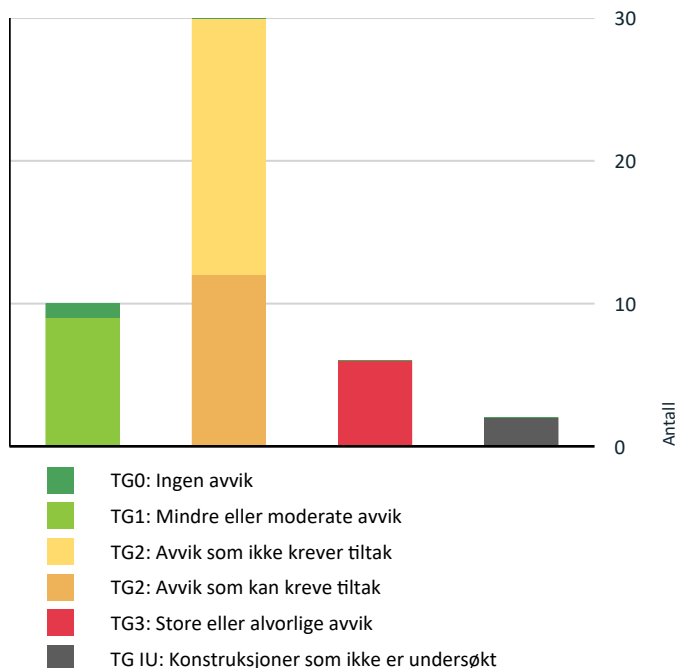
- Det foreligger ikke tegninger

Lekestue

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

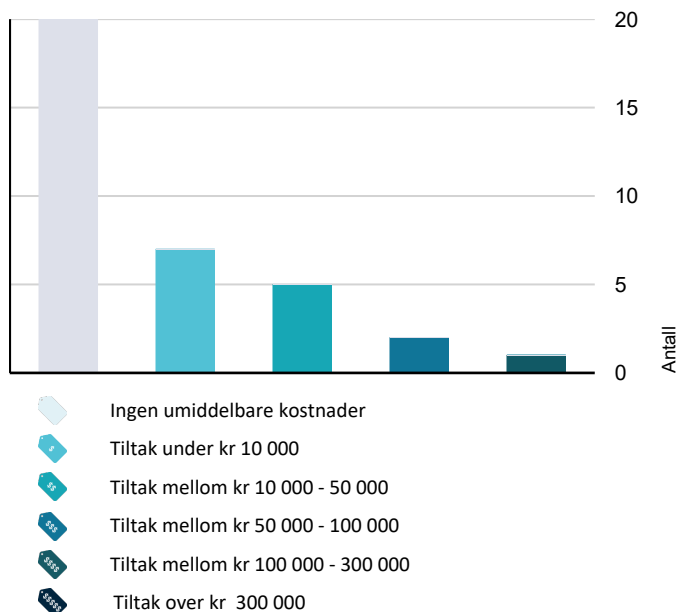
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det bør presiseres at leiligheter og boliger i hovedsak er møblert og ofte med tunge møbler og fastmontert møblering og annet utstyr. Dette gjør at det blir begrensninger i kontrollmuligheten. Det må presiseres at ved kontroll av skjevheter i gulver blir dette gjort ved plassering av krysslaser på tilfeldige valgte steder. Det kan dermed ikke utelukkes at måleresultater avviker. Kostnadsestimat er basert på skjønn. Det kan ikke utelukkes at denne posten kan bli høyere og mulig lavere. Ved vurdering av bad og spesielt sluk og fallforhold kan det være begrensninger for kontrollmulighet. Dette grunnet installasjoner, plasseringer samt sluk som ofte er grodd. Ved hulltakning blir dette ikke gjort hvis det er ved bruk av veggscanner registreres hindringer medregnet røropplegg. Ved utført egeninnsats kan det ikke forventes at arbeider er fagmessig utført og forventet levetid på bygningsdeler og våtrom kan være vesentlig mindre en normalt. Det bemerkes at mindre skader ikke blir kommentert.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Garasje [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje 2 > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Eldre vinduer [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

! Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje 2 > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

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

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje 2 > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)

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

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

! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

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

! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår
1953

Kommentar
Basert på tegninger

Tilbygg / modernisering

1996 Tilbygg Tilbygg ved stuen.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Rupanel som undertak er tekket med glasert stein i 1998. Det ble samtidig lagt ny papp og impregnerte lekter. Vindskier er i impregnert materiale. Forventet levetid er 25 til 50 år

Årstall: 1998 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag er fra tiden taket ble lagt om.

Årstall: 1998 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Normalt vedlikehold må påregnes. Da over halvparten av forventet levetid er oppbrukt er det normalt med løpende vedlikehold og utskiftninger kan være påregnelig. Montering av snøfangere må vurderes av kjøper.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Veggkonstruksjon

Yttervegger i bindingsverk med utvendig pulsslag som i 1998 ble forblindet med teglstein. Arbeidet den gang ble gjort av firma. Fuger ligger innen for intervall for vedlikehold.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Sperretak med saltak form fra byggeåret og fra tilbygget år. Det har tidligere vært lekkasje fra pipen som er utbedret. Det er nylig isolert og etablert luftespalte mot undertaket i stue/kjøkken i 2. etasjen. Adkomst til kryp loft via luke i taket og til kott via dører i knevegger.

Vurdering av avvik:

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

Det er flere steder registrert fuktmerker men disse virker tørre og er da trolig eldre forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ingen tegn til vesentlige skader. Observer 2. etasje og loftet over tid.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Vinduer

Isolerglass vinduer er fra 1998

Årstall: 1998 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vurderingen er i hovedsak basert på alder og naturlige svekkelser etter 26 år. Det mangler tett fuge ved kjellervinduer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tette ved kjellervinduer. Ytterligere tiltak må vurderes av kjøper.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



TG 2 Eldre vinduer

Denne vurderingen gjelder noen vinduer fra rundt 1978 og et takvinduer fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vinduene er slitte og preges noe av alder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utskiftninger av flere vinduer er påregnelig innen noe tid.



TG 2 Dører

Ytterdør og terrassedører er fra 1998.

Årstall: 1998 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vurderingen er i hovedsak basert på naturlige svekkelser etter 26 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Basert på denne befaringen må det ikke iverksettes noen tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert støpt platting i 1998. Skifer, utepeis, takverk og levegger er fra 1999. Dekket måler 34 kvm.

Årstall: 1998

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert sprekker på pipe og utepeis. Dette har ikke endret seg på mange år ifølge selger. Enkelte skifer har bom og sprekker i fuger. Rekkverket er for lavt med dekker er ikke så høyt i terrenget. Gulvet har noen svanker og noe vann kan bli liggende. Takverket har ingen understøtting på kritisk punkt. Dette har stått i 25 år så tiltak kan ikke sies å være påkrevet basert på denne befaringen

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak/utbedringer må vurdere av kjøper.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Luftbalkong på ca 3 kvm fra byggeåret. Rekkverk og skifer er fra 1998.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist andre avvik:

Understøtting har ikke kontakt med selve dekket. Dette har ikke endret seg på en del år ifølge selger og dekket er i utgangspunktet selvbærende. Det er bom og enkelte skader på skiferen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Tiltak/utbedringer må vurderes av kjøper.



! TG 3 Utvendige trapper

Støpt og skiferkledd trapp ved inngangspartiet er fra 1998. Nyere trapp ved utgang fra tilbygget.

Årstall: 1998 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Det er ellers ikke registrert noen vesentlige skader utover normal slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Montere rekkverk og ytterligere tiltak må vurderes av kjøper.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 3 Garasje

Garasjene er bygget i 1977 og satt rett på grunn på eiendommen i 1990. Bygget er satt rett på grunn uten fundamenter. Det er asfaltert inne i garasjen i 2023.

Årstall: 1977 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

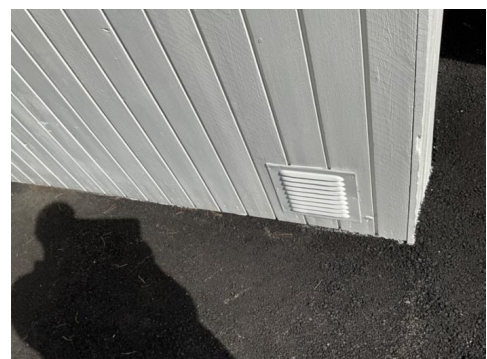
Det er registrert skjevheter og taktekingen er ikke tett og er utdatert.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Skifte taktekingen og kontrollere lukket tak for mulige skader. Ytterligere tiltak må vurderes av kjøper.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



! TG 2 Lekestue

Lekestuen er bygget i 2000 og arbeider er egeninnsats. Fundamentert med støpt plate på grunn. Oppført i bindingsverk med isolasjon og utvendig forblindet med teglstein. Taket er tekket med glasert stein.

Årstall: 2000

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er noe råte i rekkverket, enkelte sprekker og avskallinger. Det er ellers ikke registrert noen store skader med referanse på 24 år og egeninnsats.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Skifte råte og pusse inn ved armering. Ytterligere tiltak må vurderes av kjøper.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNVENDIG

! TG 1 Overflater

Innvendige overflater er vesentlig oppgradert/fornyset fra 1988 og ut på 90 tallet. Mindre arbeider er gjort i ettertid. En del av stue/kjøkken i 2. etasjen er nylig pusset opp. På gulv: parkett, laminat og skifer. På vegger: malt tapet, panel, tapet og mdf panel. I tak: malte plater, takessplater, malt duk og panel. En del av innvendige overflater er kommentert under andre innvendige forhold.

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag som etasjeskille.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Dette gjelder begge plan. Det er i tillegg flere svanker og stedvis knirk.

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.

Det er ingen tegn til svikt. Eventuelle tiltak må vurderes av kjøper.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! TG 2 Radon

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

Radonverdier er basert på Radonkart. Dette er ingen garanti for at det kan være høye radonverdier i grunnen. Radonmålinger bør utføres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Pipe og ildsted

Mursteienspipe fra byggeåret. Sotluken er plassert i kjeller og det feies fra taket. Det er etablert vedovn i stuen. Ved tilsyn i desember 2023 ble det bemerket at følgende: Vi anbefaler at ildsted byttes ut til et ildsted som gir en bedre fyringsøkonomi, er bedre sikret mot feilaktig fyring.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Over halvparten av forventet levetid er oppbrukt. Grunnet alder og selv om pipe og ildsted er kontrollert uten feil, kan plutselige feil og skader fremkomme. Rehabilitering kan da ofte være påregnelige tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 3 Innvendige trapper

Innvendige trapper er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er liten frihøyde i trappeløp

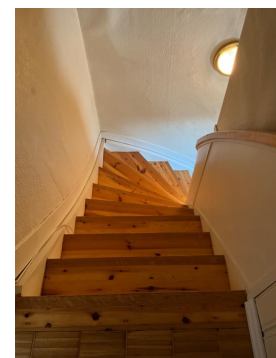
Avvike basert på byggeåret gjelder i hovedsak håndløpere samt rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Montere enkelt rekkverk og håndløpere. Ytterligere tiltak må vurderes av kjøper.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører er fra rundt 1998, enkelte er eldre og noe nyere. Noen dører er kommentert under andre innvendige forhold.

TG 2 Andre innvendige forhold

Denne vurderingen gjelder deler av innvendige overflater og enkelte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert noe slitasje. Enkelte dører er noe skjeve og slitte.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Gjøre ferdig gjenstående arbeider og pusse opp skadet overflater. Ytterligere tiltak må vurderes av kjøper.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

VÅTROM

ETASJE 1 > BAD

Generell

Badet er utvidet og fornyet rundt 2003. Arbeider den gang ble utført av firma.

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Steinfliser på vegger og malt tak.

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke helt tett ved rørgjennomføring under innredningen og i taket. Det er ellers ikke registrert noen vesentlige skader utover normal slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tette tilfredsstillende.

Kostnadsestimat: Under 10 000



ETASJE 1 > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Varmekabler og natursteinflis på gulv. Det er lagt ekstra varmekabler som ikke er tilkoblet ifølge selger.

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Det er lite fall og flatt gulv med oppkant ved dører.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Vær oppmerksom på bruk og sluk må rengjøres jevnlig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Årstall: 2003 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Grunnet alder er det kort forventet gjenværende brukstid. Membraner og sluk på badet ligger da innenfor intervall for tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE 1 > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet inneholder innredning, dobbel servant, kabinett og wc. 21 års bruk legges til grunn for vurderingen. Det er kun skader utover normal slitasje som blir kommentert.

Årstall: 2003 Kilde: Eier



ETASJE 1 > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er montert mekanisk avtrekk og lufteluke i vegg.

Årstall: 2003 Kilde: Eier



ETASJE 1 > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet har vegger mot yttervegger, brannmurer og peis. Det er to vegger for mulighet for hulltaking men her registreres det fysiske hindringer ved bruk av veggscanner som kontroll instrument.

Årstall: 2003 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Grunnet fysiske hindringer er det ikke utført hulltaking. Eventuelle mulige skader er da ikke mulig å avdekke. Vurdering er basert på fuktmålinger og observasjoner på tilstøtende vegger og inne på rommet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE 2 > BAD

! TG 3 Generell

Badet er fra rundt 1990. Rommet inneholder badekar, wc og vask.

Årstall: 1990 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

TG 3 settes i hovedsak som følge av alder og oppbrukt forventet levetid på membran og tett sjikt.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Basert på standardens krav beregnes det et kostnadsestimat basert på den oppbygningen badet har på befaringen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



ETASJE 2 > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ved bruk av veggscanner på mulige tilstøtende vegger for hulltakning registreres det fysiske hindringer. Det er dermed ikke utført hulltakning.

Årstall: 1990 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Grunnet fysiske hindringer er det ikke utført hulltakning. Eventuelle mulige skader er da ikke mulig å avdekke. Vurdering er basert på fuktmålinger og observasjoner på tilstøtende vegger og inne på rommet. Badet er gitt TG 3 og står for full renovering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Innredningen er fra 1994. Hvitevare, vask og steinplater er fra 2014. Det er integrert koketopp, stekeovn og del integrert oppvaskmaskin. 30 års bruk legges til grunn for vurderingen.

Årstall: 1994 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke registrert noen vesentlige skader utover normal slitasje. Tg settes i hovedsak som følge av alder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Hel og grei innredning lagt alder til grunn. Eventuelle tiltak må vurderes av kjøper.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



ETASJE 1 > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Det er montert ventilator over kokesonen. 30 års alder legges til grunn for vurderingen.

Årstall: 1994 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ventilatoren fungerer men har noe redusert effekt. Tg settes i hovedsak som følge av alder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utskiftning må vurderes av kjøper.

ETASJE 2 > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Enkel innredning med hvite profilerte fronter fra rundt 1990. 34 års alder legges til grunn for vurderingen. Tappebatteriet skal skiftes etter denne befaringen.

Årstall: 1990 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke registrert noen vesentlige skader. Eventuelt tiltak å vurderes av kjøper.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE 2 > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vurderingen gjelder det som er nytt i 2003. Det er rør i rør system med åpent opplegg ned til kjeller. Vannrør ellers i kobber er fra rundt samme tid. Stoppekran er plassert i kjeller.

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier



TG 1 Avløpsrør

Vurderingen gjelder det som er nytt i 2003. Avløp i plast fra rundt 2003. Selger har ingen problemer med tette avløp eller lukt.

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

TG 1 Ventilasjon

Boligen er enkelt luftet via lufteluker i yttervegger.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Denne vurderingen gjelder det som er av eldre vann og avløpsrør fra før 1999.

Vurdering av avvik:

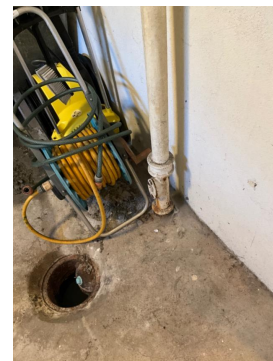
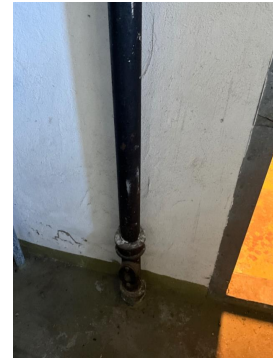
- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Da over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt kan det plutselig oppstå svekkelser som kan føre til lekkasjer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Varmesentral

Oljefyr og vannrør isolert med asbest fra byggetiden. Tanken og systemet er ikke i drift.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Oljefyren kan ikke brukes. Sanering av asbest og hele systemet må vurderes av kjøper.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak må vurderes av kjøper.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



! TG 2 Varmtvannstank

Bereder på 287 liter er plassert i kjeller og er fra 2003. Det har tidligere vært lekkasje som er utbedret.

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Øvre del av tanken preges også noe av tidligere lekkasje.

Konsekvens/tiltak

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

Grunnet berederen alder ligger denne innenfor intervall for utskiftning og skader kan plutselig oppstå.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



! TG 1 Andre installasjoner

Boligen varmes opp via ildsted, varmekabler på et bad, tilbygget stue og panelovner. Varmekilders funksjon er ikke testet.

! 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 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-anlegget er fornyet fra rundt 1998 og noe i flere faser frem til ca 2019. Deler av anlegget er eldre/fra byggeåret. Det er nylig lagt om nytt el-anlegg i stue/kjøkken i 2. etasjen. Ved tilsyn i 2006 ble det funnet avvik som da ble rettet. Sikringsskapet er plassert i 2. etasjen. Hovedsikring på 50 amp. automatsikringer med 11 kurser.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Som bemerket i beskrivelsen.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Det foreligger kun samsvarserklæring for arbeider utført i 2006 som er fremvist av selger. Samsvarserklæring for arbeider utført i 2024 ligger på boligmappa.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

Tilstandsrapport

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

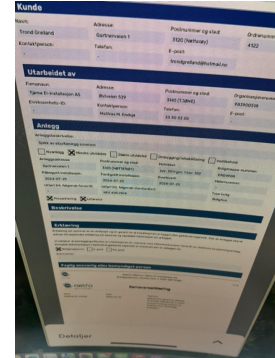
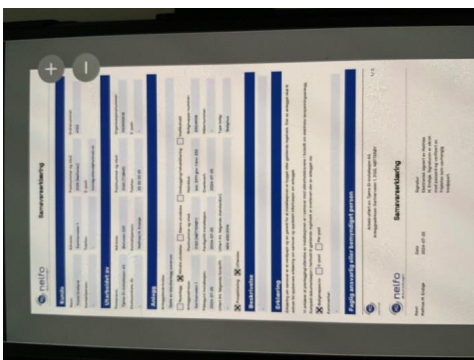
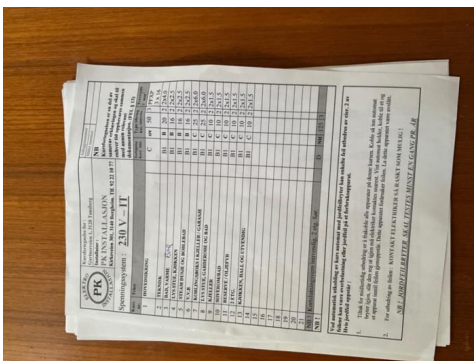
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Selv om det ikke er registrert noen vesentlige avvik vil det allikevel anbefales en kontroll for å få avklart anleggets tilstand. Tg 2 er satt da det ikke foreligger tilsyn siste 5 år og manglende samsvarserklæring. Kostnadsestimat gjelder kontroll av anlegget og ikke eventuelle utbedringer/oppgraderinger.

Generell kommentar

Koblingsbokser og koblingspunkt i kott bør beskyttes. Dette skal fagmann utbedre før salg.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er montert røykvarslere og eier har slukkeapparat. Det er viktig at utstyret kontrolleres jevnlig for tilfredsstillende funksjon. Utstyr som er eldre en 10 år må skiftes. Kjøper bør kontrollere funksjon på røykvarslere og apparatets alder før overtagelsen.

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



Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Byggeåret tilsier at det ligger drenering med drenerør av sement /tegl og utvendig fuktsikret med asfaltoppløsning.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

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

Basert på denne befaringen må det ikke iverksettes tiltak utover eventuelle forhold som er kommentert under terrengforhold. Normalt vedlikehold som gjennom spyling av drenerør vil være påregnelig. Grunnet alder kan dreneringsbehov komme uanmeldt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Byggegrunn er usikker/ikke dokumentert. Grunnmurer er oppført i betongblokker. Det er støpte gulv i kjeller. Tilbygg med støpt gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert noe skjevheter og enkelte sprekker. Ingen synlige sprekker som kan ha vesentlig betydning for konstruksjonene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak/vedlikehold må vurderes av kjøper.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 3 Forstøtningsmurer

Årstall: 1998 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Det er også registrert setningskade.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Da fallhøyden er over 50 cm settes det krav til rekkverk/sikring. Dette grunnet fare for skader ved fall fra terreng/murer. Ytterligere tiltak må vurderes av kjøper.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Terrengforhold

Det er ikke vurdert opparbeidelser på tomten. Dette medregnet gjerder og steinsatt arealer. Det er kun vesentlige avvik som kan ha vesentlig betydning for konstruksjonene som blir bemerket.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig eller flatt fall inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

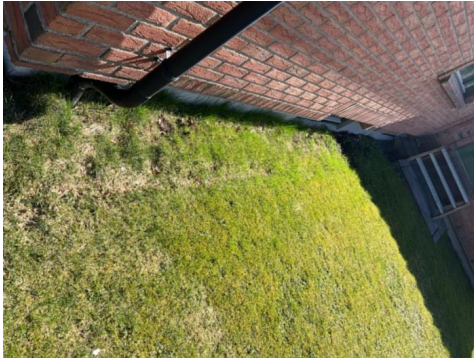
Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Justere terreng for å minske påtrykk av vann mot bygningskroppen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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.

Konsekvens/tiltak

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

Vann/avløpsledninger har passert over halvparten av forventet levetid.. Det betyr at det plutselig kan oppstå feil, lekkasjer og brudd.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Septiktank

Det er nedgravet septiktank hvor lufterør er skiftet for en del år siden.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Konsekvens/tiltak

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

Septiktank er ofte ikke synlig og det mangler i de fleste tilfeller dokumentasjon på tilstand og eventuell tiltak gjort tidligere. Lukkede tanker kan være ert potensielt fares for lekkasjer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Oljetank

Tanken er plassert i innmurt del i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tanken er ikke tømt eller sanert. Det foreligger ingen pålegg fra kommunen basert på tilsyn.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er krav til at brenselstanker som ikke er i bruk skal tømmes og saneres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1977

Kommentar
Ifølge selger

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Garasjene er bygget i 1977 og satt rett på grunn på eiendommen i 1990. Det er asfaltert inne i garasjen i 2023. Garasjen er enkelt vurdert i egen beskrivelse.

Lekestue



Anvendelse

Byggeår
2000

Kommentar
Basert på tegninger

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Lekestuen er bygget i 2000 og arbeider er egeninnsats. Fundamentert med støpt plate på grunn. Oppført i bindingsverk med isolasjon og utvendig forblindet med teglstein. Taket er tekket med glasert stein. Lekestuen er enkelt vurdert i egen beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

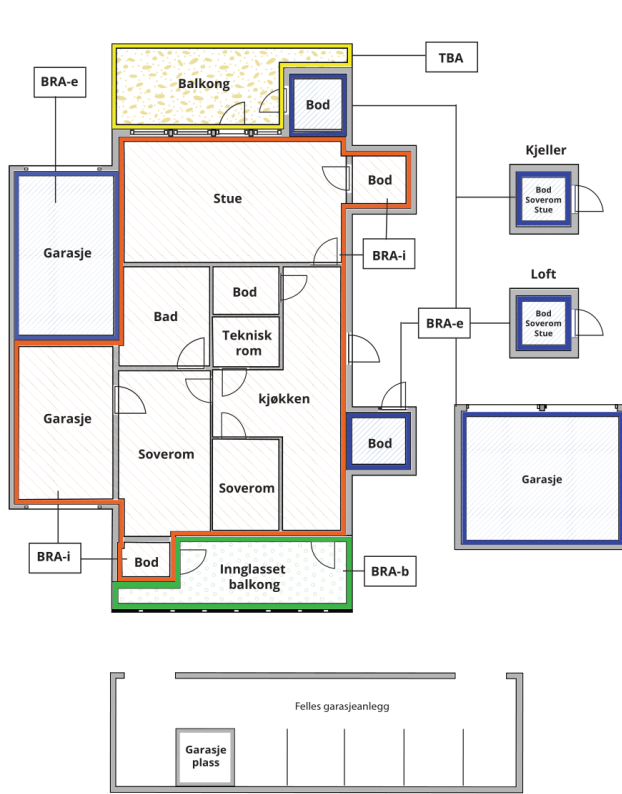
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	112			112	
Etasje 1	143			143	37
Etasje 2	55			55	
SUM	310				37
SUM BRA	310				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Bod , Bod 2, Vaskekjeller, Kjellerrom 1, Kjellerrom 2, Garasje		
Etasje 1	Bad , Kjøkken , Soverom , Soverom 2, Hall , Trapperom , Stue , Stue/hobbyrom		
Etasje 2	Bad , Stue/kjøkken , Soverom , Soverom 2		

Kommentar

Takhøyden i kjeller varierer og er ca 208 cm på det høyeste. Alle arealer er målt opp etter NS 3940 og vurdert etter takstbransjens retningslinjer for arealmålinger 2014 -2. Utgave 9.2.15 og ny standard fra 01.01.2024. Arealmålingene tar ikke hensyn til byggeforskriftene og kan avvike fra disse.

Alle frittliggende bygg som garasjer, boder o.l. samt arealer tilhørende bygningskroppen med utvendig adkomst betegnes som BRA-e arealer.

Oppmåling av TBA-åpent areal som er terrasse, balkonger og plattinger gjøres ofte basert på skjønn eller arealer fra tegninger. Dette som følge av hindringer som snø og sollys som vanskeliggjør målingen. Det som ikke er synlig blir ikke målt.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Boligen er bygget om i alle etasjer og stemmer ikke med dagens bruk. Det er usikker hva som er søkt om og godkjent.

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

Kommentar: Det er utført mindre arbeider på el-anlegget, asfalter og malt utvendig. Selger har dokumentasjon. Resterende arbeider er egeninnsats.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Da standarden sammenligner eiendommene med nye krav vil det alltid være avvik i henhold til gjeldene krav. Ut i fra vurderingen som er gjort er det ikke registrert noen vesentlige avvik basert på krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring legges til grunn.

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		23		23	
SUM		23			
SUM BRA	23				

Romfordeling

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

Kommentar

Alle arealer er målt opp etter NS 3940 og vurdert etter takstbransjens retningslinjer for arealmålinger 2014 -2. Utgave 9.2.15 og ny standard fra 01.01.2024. Arealmålingene tar ikke hensyn til byggeforskriftene og kan avvike fra disse.

Alle frittliggende bygg som garasjer, boder o.l. samt arealer tilhørende bygningskroppen med utvendig adkomst betegnes som BRA-e arealer.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

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:

Lekestue

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		9		9	
SUM		9			
SUM BRA	9				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealer er rundet opp til hel kvm. Alle arealer er målt opp etter NS 3940 og vurdert etter takstbransjens retningslinjer for arealmålinger 2014 - 2. Utgave 9.2.15 og ny standard fra 01.01.2024. Arealmålingene tar ikke hensyn til byggeforskriftene og kan avvike fra disse.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

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)
Enebolig	195	115
Garasje	0	23
Lekestue	0	9

Kommentar

Enebolig

P-rom er beregnet ut i fra dagens bruk og tar ikke hensyn til byggeforskriftenes krav, isolering, oppvarming eller hva som er godkjent av arealer hos kommunen.

Garasje

Lekestue

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.4.2024	Jan-Erik Rossavik og selger	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3911 FÆRDER	1	332		0	1236.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Gartnerveien 1

Hjemmelshaver

Grelland Trond

Siste hjemmelsovergang

År
1989

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Finnes ikke		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

Norsk takst, 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/personvernerklaering/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/OG1146>

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