

Tilstandsrapport



Enebolig



Trondalssvingen 1, 1621 GRESSVIK



FREDRIKSTAD kommune



gnr. 50, bnr. 334

Markedsverdi

10 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 192 m² BRA-i: 161 m²



Befaringsdato: 06.05.2025

Rapportdato: 06.05.2025

Oppdragsnr.: 20043-1789

Referansenummer: ZI2794

Autorisert foretak: Nedre Glomma Takst AS

Vår ref: Svein Nesøen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. 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.

Nedre Glomma Takst AS

Rapportansvarlig

Svein Nesøen

Uavhengig Takstingeniør

nesoeen@online.no

900 64 180



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

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 byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Jeg har vært på to befaringen. Første gangen 24.04.2024 sammen med eiere og andre gangen 06.05.2025 sammen med Tor-Arne Borg. Det er ingen forandringer på stand utover at det er bom/sprukken gulvflis ved inngang 1.et. og at membran er litt kulete i sluk på badet i 1.et. Jeg har valgt og gradere det meste med gradering 1, ut fra alder nærmere det seg gradering 2 men jeg har valgt gradering 1 da huset virker bra vedlikeholdt. Eiendommen består av enebolig på to plan med carport og bod i bakkant av carporten. Eier har noe dokumentasjon og endel dokumentasjon med kvitteringer men de har ikke fullstendig FDV dokumentasjon. Huset har en bra standard. To balkonger/terrasser som er glasset inn. Terrasse i 1.et. på ca. 75 m2 + de innebygde delene. Takterasse på ca. 98 m2. Stort kjøkken med integrert utstyr. Fliselagt vaskerom og to fliselagte bad. Varmekabler i 1.et. og på badet i 2.et. Jeg fant ingen store mangler under befaringen. Graderinger i rapporten er stort sett normal slitasje ut fra alder.

Enebolig - Byggeår: 2015

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Flatt tak. Konstruksjonen er innelukket så den er ikke sjekket.

Papp til taktekke.

Varmekabler i renner og nedløp i følge eier.

Byggemåte er bindingsverk. Vegger skal etter byggemåte være isolert med 20-25 cm mineralull. Liggende kledning. Huset er malt 2023-24 i følge eier.

Vinduer med tolags isolerglass.

Malt inngangsdør med tolags isolerglass som er formet som et 1 tall. Malt boddør. Terrassedører med tolags isolerglass. Jeg oppdaget ingen punkterte glass men dette kan ikke garanteres, noen ganger er dette bare synlig i spesielt lys eller temperaturer.

Terrasse/treplattung på to sider på ca. 75 m2 + innebygd del ute og en inne i huset. Rekkverk med liggende lekter og noe med glass.

Takterasse på ca. 98 m2. Screen gardiner på ene delen over carporter. Noe rekkverk i glass og noe i tre.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Malte vegger og taker. Laminat og fliser på gulver. Det er bom og en sprekk på en flis ved inngang 1.et.

Etasjeskille i tre, betongdekke i 1.et. Jeg oppdaget ingen vesentlige skjevheter eller knirk under befaringen.

Det er ikke foretatt radonmålinger. Det er lagt radonduk i følge utbygger.

Rørpipe. Peisovn i stue/kjøkken.

Tretrapp med eiketrinn mellom etasjer. Rekkverk på begge sider. Lys i trinn.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1.et. Eier har dokumentasjon i form av kvitteringer. Fliser på vegger og gulv, malt tak. Dusj med nedsenket gulv, veggklosset med synlig avrenning og innredning med vask. Sluk i dusj, ikke mulig å sjekke membran i dette. Eier har dokumentasjon. Greit fall på gulv, bra lokalt fall i dusjen. Varmekabler. Ventilasjon i tak, tilluft i dør. Downlights. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Bad 2.et. Eier har dokumentasjon i form av kvitteringer. Fliser på vegger og gulv, malt tak. Badekar med dusj, veggklosset med synlig avrenning og innredning med vask. Nedsenket gulv til tenkt dusj under badekaret. Det var ikke tilgang til sluk under befaringen så det er ikke sjekket. Bra fall på gulv. Varmekabler. Ventilasjon i vegg, tilluft i dør. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Vaskerom 1.et. Eier har dokumentasjon i form av kvitteringer. Fliser på vegger og gulv, malt tak. Opplegg til vaskemaskin. Sluk i gulv med synlig membran. Bra fall på gulv. Varmekabler. Ventilasjon i tak, tilluft i dør. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Fliser og malte vegger, malt tak, laminat på gulv. Sigdal innredning, bra med benk og skaplass. Integrert 80 cm induksjon platetopp med ventilator (kullfilter på denne), stekeovn, oppvaskmaskin, fryseskap og kjøleskap. Laminat benkeplater. Åpent mot stue.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør inne i plast (rør i rør). Fordelerskap med avrenning på vaskerom 1.et. Stoppekran ved inntak og i fordelerskapet.

Avløpsrør inne i plast. Stakemuligheter fra sluk.

Varmtvannstank på ca. 200 liter på vaskerom 1.et. Det er sluk her.

Balansert ventilasjon.

Downlights.

Sentralstøvsuger.

Utendørs boblebad.

Varmekabler i hele 1.et. og bad 2.et. i følge eier.

El.skapet står på vaskerommet. 40 amp hovedsikring, 22 kurser. Automatsikringer med jordfeilbrytere, Overspenningsvern. Kurser er merket. Eier har dokumentasjon på alt, bortsett fra el til utendørs boblebad.

Det blir satt inn nytt 6 kg brannslukningsapparat. Røykvarsler er i orden.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Huset skal stå på fjell/steinfylling til fjell. Huset virker stabilt.

Steinfylling til drenering.

Element ringmur.

Stor forstøtningsmur i nedkant.

Kommunal vann og kloakk. Stoppekran inne og ute.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	192 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	192 m ²
Totalpris	10 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 10 000 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

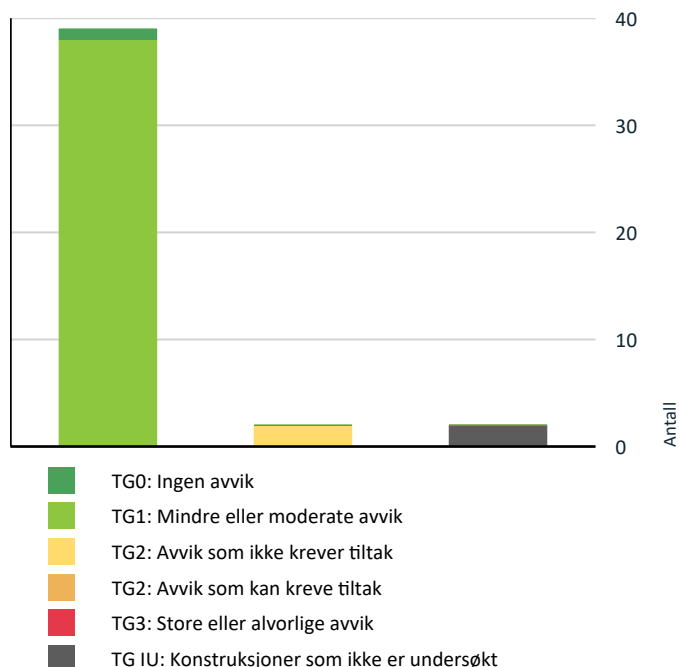
Enebolig

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

Det er ikke bod i 2.et. Terrasse og takterrasse er bygd noe større en det som er på tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)



Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Innvendig > Overflater

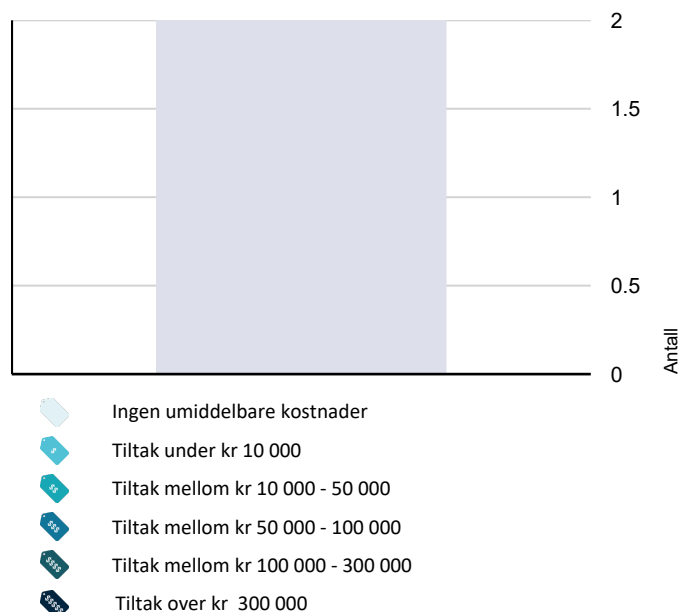
[Gå til side](#)



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Anslag på utbedringskostnad



Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2015

Standard

Jeg har vært på to befaringen. Første gangen 24.04.2024 sammen med eiere og andre gangen 06.05.2025 sammen med Tor-Arne Borg. Det er ingen forandringer på stand utover at det er bom/sprukken gulvflis ved inngang 1.et. og at membran er litt kulete i sluk på badet i 1.et. Jeg har valgt og gradere det meste med gradering 1, ut fra alder nærmere det seg gradering 2 men jeg har valgt gradering 1 da huset virker bra vedlikeholdt. Eiendommen består av enebolig på to plan med carport og bod i bakkant av carporten. Eier har noe dokumentasjon og endel dokumentasjon med kvitteringer men de har ikke fullstendig FDV dokumentasjon. Huset har en bra standard. To balkonger/terrasser som er glasset inn. Terrasse i 1.et. på ca. 75 m2 + de innebygde delene. Takterasse på ca. 98 m2. Stort kjøkken med integrert utstyr. Fliselagt vaskerom og to fliselagte bad. Varmekabler i 1.et. og på badet i 2.et.

Vedlikehold

Jeg fant ingen store mangler under befaringen. Graderinger i rapporten er stort sett normal slitasje ut fra alder.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Papp til taktekke.

Nedløp og beslag

Varmekabler i renner og nedløp i følge eier.

Veggkonstruksjon

Byggemåte er bindingsverk. Vegger skal etter byggemåte være isolert med 20-25 cm mineralull. Liggende trekledning. Huset er malt 2023-24 i følge eier.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Flatt tak. Konstruksjonen er innelukket så den er ikke sjekket.

Vinduer

Vinduer med tolags isolerglass. Jeg oppdaget ingen punkterte glass men dette kan ikke garanteres, noen ganger er dette bare synlig i spesielt lys eller temperaturer.

Dører

Malt inngangsdør med tolags isolerglass som er formet som et 1 tall. Malt boddør. Terrassedører med tolags isolerglass. Jeg oppdaget ingen punkterte glass men dette kan ikke garanteres, noen ganger er dette bare synlig i spesielt lys eller temperaturer.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse/treplattung på to sider på ca. 75 m2 + innebygd del ute og en inne i huset. Rekkverk med liggende lekter og noe med glass.

Takterasse på ca. 98 m2. Screen gardiner på ene delen over carporter. Noe rekkverk i glass og noe i tre.

INNENDIG

Overflater

Malte vegger og taker. Laminat og fliser på gulver. Det er bom og en sprekk på en flis ved inngang 1.et.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er bom og en sprekk på en flis ved inngang 1.et.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ordne etter behov.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i tre, betongdekke i 1.et. Jeg oppdaget ingen vesentlige skjevheter eller knirk under befaringen.

Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger. Det er lagt radonduk i følge utbygger.

Tilstandsrapport

! TG 1 Pipe og ildsted

Rørpipe. Peisovn i stue/kjøkken.

! TG 1 Innvendige trapper

Tretrapp med eiketrinn mellom etasjer. Rekkverk på begge sider. Lys i trinn.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Eiere har dokumentasjon i forma av kvitteringer. Fliser på vegger og gulv, malt tak. Dusj med nedsenket gulv, veggklosset med synlig avrenning og innredning med vask. Sluk i dusj, membran er noe kulete. Eier har dokumentasjon. Greit fall på gulv, bra lokalt fall i dusjen. Varmekabler. Ventilasjon i tak, tilluft i dør. Downlights. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger, malt tak.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Greit fall på gulv, bra lokalt fall i dusjen. Varmekabler.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i dusj, litt kulete membran. Eier har dokumentasjon i form av kvitteringer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Membran er noe kulete rundt sluket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Holde øye med.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusj med nedsenket gulv, veggklosset med synlig avrenning og innredning med vask.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon i tak, tilluft i dør.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Eiere har dokumentasjon i forma av kvitteringer. Fliser på vegger og gulv, malt tak. Opplegg til vaskemaskin. Sluk i gulv med synlig membran. Bra fall på gulv. Varmekabler. Ventilasjon i tak, tilluft i dør. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger, malt tak.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Bra fall på gulv. Varmekabler.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i gulv med synlig membran.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Opplegg til vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon i tak, tilluft i dør.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

2. ETASJE > BAD

Generell

Eiere har dokumentasjon i form av kvitteringer. Fliser på vegger og gulv, malt tak. Badekar med dusj, veggklosset med synlig avrenning og innredning med vask. Nedsenket gulv til tenkt dusj under badekaret. Det var ikke tilgang til sluk under befaringen så det er ikke sjekket. Bra fall på gulv. Varmekabler. Ventilasjon i vegg, tilluft i dør. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger, malt tak.

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Bra fall på gulv. Varmekabler.

2. ETASJE > BAD

! TG IU Sluk, membran og tettesjikt

Sluk under badekaret. Det var ikke tilgang til dette sluket under befaringen så det er ikke sjekket.

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badekar med dusj, veggklosset med synlig avrenning og innredning med vask. Nedsenket gulv til tenkt dusj under badekaret.

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon i vegg, tilluft i dør.

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Fliser og malte vegger, malt tak, laminat på gulv. Sigdal innredning, bra med benk og skaplass. Integrert 80 cm induksjon platetopp med ventilator (kullfilter på denne), stekeovn, oppvaskmaskin, fryseskap og kjøleskap. Laminat benkeplater. Åpent mot stue.

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Platetopp, denne har ventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Vannrør inne i plast (rør i rør). Fordelerskap med avrenning på vaskerom 1.et. Stoppekran ved inntak og i fordelerskapet.

! TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør inne i plast. Stakemuligheter fra sluk.

! TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.

! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank på ca. 200 liter på vaskerom 1.et. Det er sluk her.

! TG 1 Andre installasjoner

Downlights.
Sentralstøvsuger.
Utendørs boblebad.
Varmekabler i hele 1.et. og bad 2.et. i følge eier.

! TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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-skapet står på vaskerommet. 40 amp hovedsikring, 22 kurser. Automatsikringer med jordfeilbrytere, Overspenningsvern. Kurser er merket. Eier har dokumentasjon på alt, bortsett fra el til jazzussi.

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

Ja

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Det blir satt inn nytt 6 kg brannslukningsapparat. Røykvarsler er i orden.

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

Byggegrunn

Huset skal stå på fjell/steinfylling til fjell. Huset virker stabilt.

TG 1 Drenering

Steinfylling.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Element ringmur.

TG 1 Forstøtningsmurer

Stor forstøtningsmur i nedkant.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Kommunal vann og kloakk. Stoppekran inne og ute.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

192 m²/161 m²

Enebolig: 2 Gang, Hall, Kjøkken, 2 Bad, Vaskerom, 2 Stuer, 3 Soverom, Bod, 2 Innglasset balkong

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 10 000 000

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 10 000 000

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

10 000 000

Konklusjon markedsverdi

10 000 000

Markedsvurdering

Taksten er satt ut fra størrelse, beliggenhet og stand. Det er også sett på hva andre eiendommer er omsatt for i området.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Trondalsveien 72B ,1621 GRESSVIK 107 m ² 2020 3 sov	22-06-2023	5 200 000	5 200 000		5 200 000	48 598
2 Langøyåsen 75 ,1679 KRÅKERØY 143 m ² 2012 3 sov		6 900 000				48 252
3 Trondalsveien 90 ,1621 GRESSVIK 129 m ² 2015 3 sov	19-01-2023	6 100 000	5 950 000		5 950 000	46 124
4 Trondalsveien 83 ,1621 GRESSVIK 123 m ² 2018 3 sov	26-10-2023	5 800 000	5 600 000		5 600 000	45 528

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 skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	7 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 400 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	7 100 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	7 100 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	2 500 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 400 000

Beregnet tomteverdi	Kr.	2 900 000
----------------------------	------------	------------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	10 000 000
--	------------	-------------------

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 optas 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 boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	101	5	26	132	75
2. Etasje	60			60	98
SUM	161	5	26		173
SUM BRA	192				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang, Hall, Kjøkken, Bad, Vaskerom, Stue, Soverom	Bod	Innlasset terrasse ute, Innlasset terrasse inne
2. Etasje	Gang/hall, Bad, Stue, Soverom, Soverom m/garderobe		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er ikke bod i 2.et. Terrasse og takterrasse er bygd noe større en det som er på tegninger.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Carport på ca. 38 m².

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	161	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.5.2025	Svein Nesøen	Takstingeniør
	Therese og Tor-Arne Borg første gangen	Kunde
	Tor-Arne Borg andre gangen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	50	334		0	767.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Trondalssvingen 1

Hjemmelshaver

Borg Therese, Borg Tor-Arne

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i etablert boligområde. Barnevennlig strøk med liten trafikk i blindvei. Kort vei til barnehage, barneskole, ungdomsskole, idrettsanlegg og butikk. Bussforbindelse til Fredrikstad sentrum i nærheten. Fine turområder.

Adkomstvei

Offentlig.

Tilknytning vann

Offentlig.

Tilknytning avløp

Offentlig.

Regulering

Dette er ikke sjekket.

Om tomten

Steinlagt gårdsplass, carport og bak carporten. Stablemur i gårdsplass. Forstøtningsmur i nedkant av huset. Plen, busker og hekk.

Tinglyste/andre forhold

Dette er ikke sjekket.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
4 850 000	2015

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	06.05.2025		Gjennomgått	7	Nei
Tegninger	25.04.2014		Gjennomgått	3	Nei
Ferdigattest	26.12.2015		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.04.2024	
2	30.04.2024	
3	12.05.2025	
4	12.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven 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 boligomsetningen. 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/ZI2794>

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