

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Skiveien 21, 1672 KRÅKERØY
 FREDRIKSTAD kommune
 # gnr. 440, bnr. 361

Markedsverdi

11 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 232 m² BRA-i: 177 m²



Befaringsdato: 23.08.2024

Rapportdato: 02.09.2024

Oppdragsnr.: 20043-1928

Referansenummer: OD4530

Autorisert foretak: Nedre Glomma Takst AS

Vår ref: Svein Nesøen



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.

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 bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen består av enebolig på et plan med kjeller og en bod i u.et. Det er opprinnelig et hus fra 1969, dette er totalt ombygd og påbygd 2018-2019, det er stort sett ikke noen igjen av det gamle huset bortsett fra noen innvendige konstruksjoner som ikke er synlig. Eiere har dokumentasjon på elektriske arbeider og fra rørlegger, ikke fra byggmester/flislegger. Huset har en bra standard. Varmekabler i garasje, hall og våtrom, folievarme ellers. To fliselagte bad. Stort kjøkken med integrert utstyr. Terrasse rundt mye av huset, denne er på ca. 92 m2 tilsammen, deler av denne er overbygd, en liten del mangler rekkverk. Det aller meste er fra 2018-19, huset fremstår som fra denne tiden. Hele krypkjelleren er ikke sjekket pga. liten høyde/vanskelig tilgang.

Enebolig - Byggeår: 1969

UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

Sarnafil til taktekke.

Helbeslag på pipe. En luftehatt.

Byggemåte er bindingsverk. Vegger skal etter byggemåte være isolert med ca. 15 cm mineralull. Malte kryssfinerplater utvendig.

Vinduer med trelags isolerglass.

Aluminiumsbeslått utvendig.

Eik inngangsdør med sidefelt. Terrassedører med trelags isolerglass, aluminiumsbeslått ute. Malt inngangsdør til soverom, samme til garasje. Stor vedlikeholdsfri leddport med el.åpner til garasje. Jeg oppdaget ingen punkterte glass men dette kan ikke garanteres, noen ganger er dette bare synlig i spesielt lys eller temperaturer.

Terrasse/treplattinger rundt huset på ca. 92 m2 tilsammen. Deler er overbygd. Rekkverk med liggende lekter. OBS. Mangler litt rekkverk på ene siden, gradering 3 er på grunn av dette.

Ny tretrapp opp til inngang. Mangler rekkverk, gradering 3 er pga. dette.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Malte vegger og taker. Parkett, fliser og mikrosement på gulver.

Etasjeskille i tre. Jeg oppdaget ingen vesentlige skjevheter eller knirk under befaringen.

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

Stållpipe. Peisovn i stue.

Litt fuktgjennomslag på vegg i garasje mot trappen opp utenfor.

Krypkjeller under det meste av huset. Denne så grei ut etter det jeg kunne sjekke, hele er ikke sjekket på grunn av liten høyde, vanskelig tilgang. Liten krypkjellerdel bak garasje, så greit ut her under befaringen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad bak kjøkkenet. Nytt 2016 i følge eier. Fliser og mikrosement på vegger, malt tak, fliser på gulv. Dusj med nedsenket gulv, veggklosset med synlig avrenning og innredning med vask. Sluk i dusj, ikke mulig å sjekke membran i dette. Det er brukt Mapei-membran i følge utførende. Bra fall på gulvet. Varmekabler. El.vifte i vegg, tilluft i dør. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Bad 2. Nytt 2019. Foreligger ingen dokumentasjon på membran. Fliser på vegger og gulv, malt tak. Dusj med nedsenket gulv, badekar, veggklosset uten synlig avrenning og innredning med vask. 2 sluk med synlig membran. Greit fall på gulv. Varmekabler. El.vifte i vegg, tilluft i dør. Det er ikke boret da det er luke i bakkant dusj (walk in closet).

Vaskerom . Rommet er ikke bygd som et fullverdig våtrom. Lagt opp rør for mulighet for wc osv. Foreligger ingen dokumentasjon på membran. Skal tåle vann fra normal bruk av vaskemaskin. Malte vegger med sokkelfliser, malt tak, fliser på gulv. Skyllsekum og opplegg til vaskemaskin. Sluk i gulv med noe synlig membran. Greit fall på gulv. Varmekabler. Ventilasjon i vegg, mangler tilluft i dør. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Malte vegger og tak, parkett på gulv. Stort Drømmekjøkken. Laminat benkeplater. Integrert induksjon platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjølfrysenskap. Ventilator med kullfilter. Stor spise plass.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Vannrør inne i plast. Fordelerskap på vaskerom med stoppekran og avrenning. Stoppekran og vannmåler i kasse garasje. Vann har vært frosset tidligere, har gjort noen tiltak for dette. Må være noe varme på i garasjen om vinteren.

Avløpsrør inne i plast. Stakemuligheter fra sluk.

Varmtvannstank på ca. 200 liter i bod ved siden av garasjen.

Boligen har naturlig ventilasjon. Eventuelt sett inn flere ventiler etter behov.

El.bil lader i garasje.

Varmekabler i garasje, hall og våtrom. Varmefolie i gulver ellers bortsett i liten bod soverom.

El.skapet står i bod ved siden av garasjen. 50 amp hovedsikring, 22 kurser. Automatsikringer med jordfeilbrytere. Overspenningsvern. Kurser er merket. Eiere har dokumentasjon.

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

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Hele huset står sannsynligvis på fjell. Huset virker stabilt.

Ukjent angående drenering.

Betongmur og lettklinkermur. Så bra ut etter det jeg kunne sjekke.

Kommunal vann og kloakk. Lagt inn nytt når det ble bygd om i følge eier.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	232 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	232 m ²
Totalpris	11 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 11 000 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

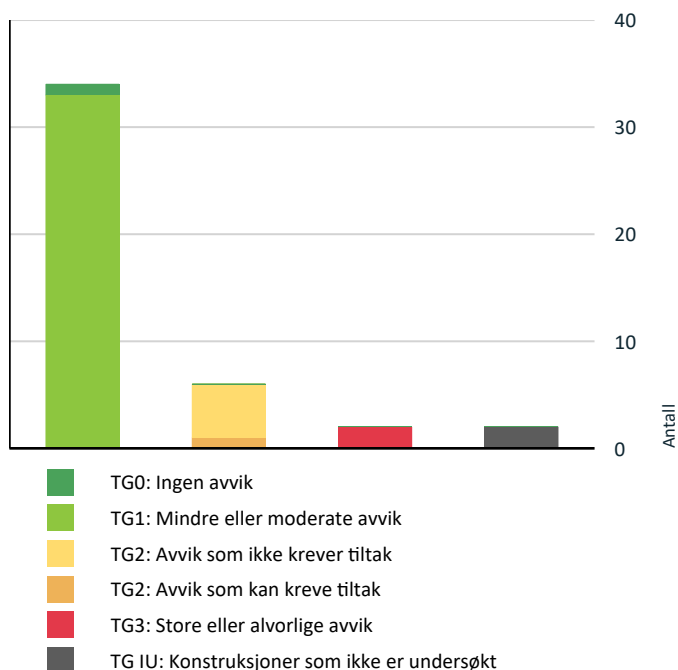
[Gå til side](#)

Enebolig

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

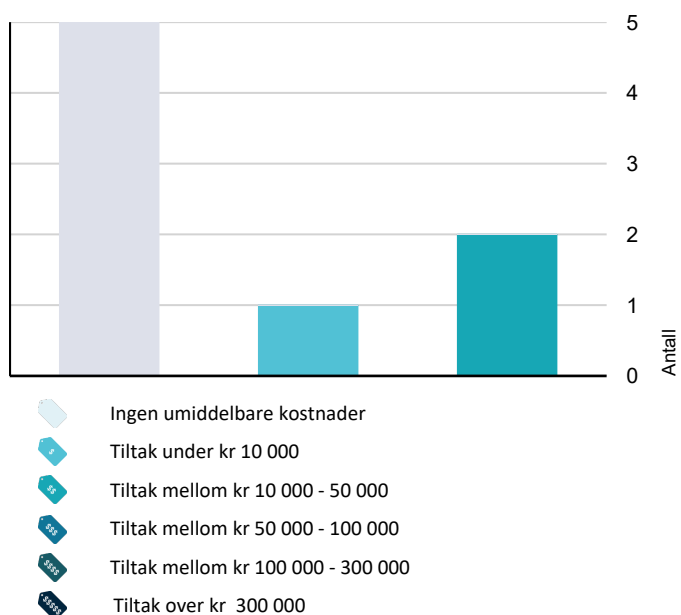
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1969

Kommentar
Opplyst av eier.

Standard

Eiendommen består av enebolig på et plan med kjeller og en bod i u.et. Det er opprinnelig et hus fra 1969, dette er totalt ombygd og påbygd 2018-2019, det er stort sett ikke noen igjen av det gamle huset bortsett fra noen innvendige konstruksjoner som ikke er synlig. Eiere har dokumentasjon på elektriske arbeider og fra rørlegger, ikke fra byggmester/flislegger. Huset har en bra standard. Varmekabler i garasje, hall og våtrom, folievarme ellers. To fliselagte bad. Stort kjøkken med integrert utstyr. Terrasse rundt mye av huset, denne er på ca. 92 m2 tilsammen, deler av denne er overbygd, en liten del mangler rekkverk.

Vedlikehold

Det aller meste er fra 2018-19, huset fremstår som fra denne tiden. Hele krypkjelleren er ikke sjekket pga. liten høyde/vanskelig tilgang.

Tilbygg / modernisering

2018	Ombygging	Totalt ombygd/påbygd 2018-2019.
------	-----------	---------------------------------

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Sarnafil til taktekke.

Nedløp og beslag

Helbeslag på pipe. En luftehatt.

Veggkonstruksjon

Byggemåte er bindingsverk. Vegger skal etter byggemåte være isolert med ca. 15 cm mineralull. Malte kryssfinerplater utvendig.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

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

Vinduer

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

Dører

Eik inngangsdør med sidefelt. Terrassedører med trelags isolerglass, aluminiumsbeslått ute. Malt inngangsdør til soverom, samme til garasje. Stor vedlikeholdsfri leddport med el.åpner til garasje. 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/treplattinger rundt huset på ca. 92 m2 tilsammen. Deler er overbygd. Rekkverk med liggende lekter. OBS. Mangler litt rekkverk på ene siden, gradering 3 er på grunn av dette.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mangler noe rekkverk på ene siden ved trapp ned til terreng.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendige trapper

Ny tretrapp opp til inngang. Mangler rekkverk, gradering 3 er pga. dette.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Malte vegger og taker. Parkett, fliser og mikrosement på gulver.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i tre. Jeg oppdaget ingen vesentlige skjevheter eller knirk under befaringen.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Pipe og ildsted

Stålpipes. Peisovn i stue.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Litt fuktgjennomslag på vegg i garasje mot trappen opp utenfor.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Litt fuktgjennomslag på vegg i garasje mot trappen opp utenfor.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Kryp Kjeller

Kryp kjeller under det meste av huset. Denne så grei ut etter det jeg kunne sjekke, hele er ikke sjekket på grunn av liten høyde, vanskelig tilgang.

Liten krypkjellerdel bak garasje, så greit ut her under befaringen.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Ut ifra tilstanden i de besiktigede områdene er det ikke påvist unormale forhold, men det vil være usikkerhet rundt de mindre tilgjengelige områdene.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad bak kjøkkenet. Nytt 2016 i følge eier. Fliser og mikrosement på vegger, malt tak, fliser på gulv. Dusj med nedsenket gulv, veggklosset med synlig avrenning og innredning med vask. Sluk i dusj, ikke mulig å sjekke membran i dette. Det er brukt Mapei-membran i følge utførende. Bra fall på gulvet. Varmekabler. El.vifte i vegg, tilluft i dør. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser og mikrosement på vegger, malt tak.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Bra fall på gulvet. Varmekabler.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i dusj, ikke mulig å sjekke membran i dette. Det er brukt Mapei-membran i følge utførende.

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

El.vifte i vegg, tilluft i dør.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

1. ETASJE > BAD 2

Generell

Nytt 2019. Foreligger ingen dokumentasjon på membran. Fliser på vegger og gulv, malt tak. Dusj med nedsenket gulv, badekar, veggklosset uten synlig avrenning og innredning med vask. 2 sluk med synlig membran. Greit fall på gulv. Varmekabler. El.vifte i vegg, tilluft i dør. Det er ikke boret da det er luke i bakkant dusj (walk in closet).

1. ETASJE > BAD 2

Overflater vegger og himling

Fliser på vegger, malt tak.

1. ETASJE > BAD 2

Overflater Gulv

Fliser på gulv. Greit fall på gulv. Varmekabler.

1. ETASJE > BAD 2

Sluk, membran og tettesjikt

2 sluk med synlig membran. Foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Foreligger ingen dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skaffe dokumentasjon om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD 2

Sanitærutstyr og innredning

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

1. ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

El.vifte i vegg, tilluft i dør.

1. ETASJE > BAD 2

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke boret da det er luke i bakkant dusj (walk in closet).

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Rommet er ikke bygd som et fullverdig våtrom. Lagt opp rør for mulighet for wc osv. Foreligger ingen dokumentasjon på membran. Skal tåle vann fra normal bruk av vaskemaskin. Malte vegger med sokkelfliser, malt tak, fliser på gulv. Skyllekum og opplegg til vaskemaskin. Sluk i gulv med noe synlig membran. Greit fall på gulv. Varmekabler. Ventilasjon i vegg, mangler tilluft i dør. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

1. ETASJE > VASKEROM

Overflater vegger og himling

Malte vegger med sokkelfliser, malt tak.

1. ETASJE > VASKEROM

Overflater Gulv

Fliser på gulv. Greit fall på gulv. Varmekabler.

1. ETASJE > VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i gulv med noe synlig membran. Foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Foreligger ingen dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skaffe dokumentasjon om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Skyllekum og opplegg til vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon i vegg, mangler tilluft i dør.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Malte vegger og tak, parkett på gulv. Stort Drømmekjøkken. Laminat benkeplater. Integrrert induksjon platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøll/fryseskap. Ventilator med kullfilter. Stor spiseplass.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør inne i plast. Fordelerskap på vaskerom med stoppekran og avrenning. Stoppekran og vannmåler i kasse garasje. Vann har vært frosset tidligere, har gjort noen tiltak for dette. Må være noe varme på i garasjen om vinteren.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør inne i plast. Stakemuligheter fra sluk.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Eventuelt sett inn flere ventiler etter behov.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank på ca. 200 liter i bod ved siden av garasjen.

TG 1 Andre installasjoner

El.bil lader i garasje.
Varmekabler i garasje, hall og våtrom. Varmefolie i gulver ellers bortsett i liten bod soverom.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

El.skapet står i bod ved siden av garasjen. 50 amp hovedsikring, 22 kurser. Automatsikringer med jordfeilbrytere. Overspenningsvern. Kurser er merket. Eiere har dokumentasjon.

TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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 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

Hele huset står sannsynligvis på fjell. Huset virker stabilt.

TG IU Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ukjent angående drenering.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Betongmur og lettklinkermur. Så bra ut etter det jeg kunne sjekke.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Kommunal vann og kloakk. Lagt inn nytt når det ble bygd om i følge eier.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i
232 m²/177 m²

Enebolig: Hall, Kjøkken, 2 Bad, Vaskerom, Stue, TV-stue, 3 Soverom, 2 Bod, Garasje

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 11 000 000

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 11 000 000

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

11 000 000

Konklusjon markedsverdi

11 000 000

Markedsvurdering

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	8 400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 400 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	8 000 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 8 000 000

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.	3 000 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi

Kr. 3 000 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	11 000 000
--	------------	-------------------

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

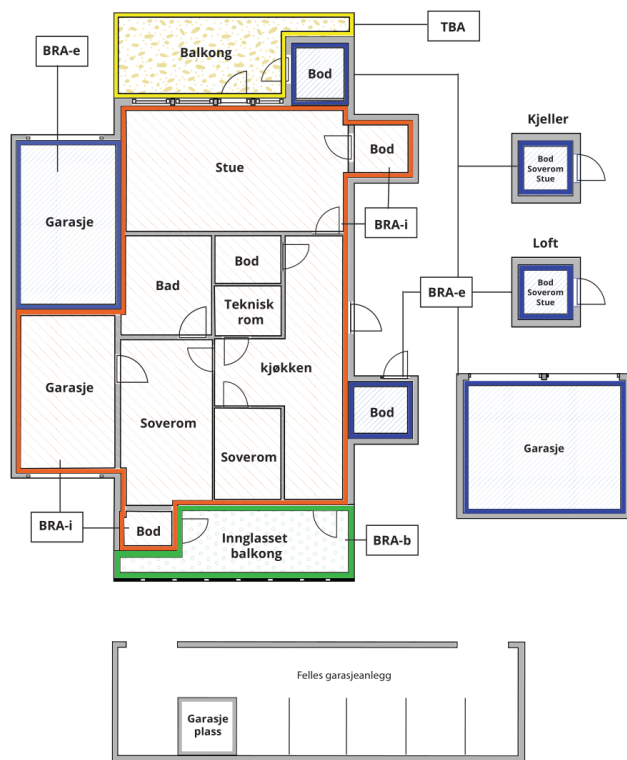
Hva er måleverdig areal?

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 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)		
1. Etasje	177			177	92
Underetasje		55		55	
SUM	177	55			92
SUM BRA	232				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Hall , Kjøkken , Bad , Bad 2, Vaskerom , Stue , TV-stue , Soverom , Soverom 2, Soverom m/walk in closet, Bod		
Underetasje		Garasje , Bod	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

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	174	58

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.8.2024	Svein Nesøen	Takstingeniør
	Hanne Kristoffersen og Magnus Brenna-Lund	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	440	361		0	951.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Skiveien 21

Hjemmelshaver

Kristoffersen Hanne, Brenna-Lund Magnus

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i etablert boligområde. Barnevennlig strøk med liten trafikk. Kort vei til barnehage, barneskole, ungdomsskole, idrettsanlegg, butikker og de fleste nødvendigheter. Gangavstand til Fredrikstad sentrum. Bussforbindelse til Fredrikstad sentrum i nærheten. Fine turområder.

Adkomstvei

Offentlig.

Tilknytning vann

Offentlig.

Tilknytning avløp

Offentlig.

Regulering

Dette er ikke sjekket. Dette er ikke sjekket.

Om tomten

Stor steinlagt gårdsplass og oppkjøring. Granitt kantsteiner. Endel busker og bedd, stort sett naturtomt ellers. Noe utsikt.

Tinglyste/andre forhold

Dette er ikke sjekket.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	27.08.2024		Gjennomgått	7	Nei
Norges Eiendommer	23.08.2024		Gjennomgått	3	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/OD4530>

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