

Tilstandsrapport



Leilighet 3.et.



Apenes gate 2, 1607 FREDRIKSTAD



FREDRIKSTAD kommune



gnr. 300, bnr. 42, snr. 9

Markedsverdi

4 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 87 m² BRA-i: 82 m²



Befaringsdato: 25.06.2024

Rapportdato: 28.06.2024

Oppdragsnr.: 20043-1878

Referansenummer: VQ4251

Autorisert foretak: Nedre Glomma Takst AS

Vår ref: Svein Neseøen



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 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 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 bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige 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 • 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

Leilighet på et plan som ligger i 3.et. (toppetasje), eier har også en garasjeplass i u.et. Leiligheten har en normalt bra standard. Det er heis i bygget. Vannbåren gulvvarme bortsett fra i boden. Fliselagt normalt utstyrt bad. kjøkken med integrert utstyr. Balkong på ca. 12 m2 som er delvis overbygd og har en elektrisk markise.

Leiligheten virker bra vedlikeholdt. Feil fall på deler av gulvet på badet, her anbefales det å gjøre noen forhåndsregler.

Leilighet 3.et. - Byggeår: 2011

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltak. Luke opp til loft over leiligheten, her er det blåst opp isolasjon, ikke mulig å sjekke konstruksjon ellers.

Taktekke, renner, nedløp og beslag på tak er ikke sjekket.

Byggemåte er sannsynligvis bindingsverk. Vegger skal etter byggemåte være isolert med mineralull. Liggende trekledning.

Vinduer med tolags isolerglass som er aluminiumsbeslått utvendig.
Malt dør inn til leiligheten. Terrassedør med tolags isolerglass som er aluminiumsbeslått utvendig. Jeg oppdaget ingen punkterte glass men dette kan ikke garanteres, noen ganger er dette bare synlig i spesielt lys eller temperaturer.

Fliselagt balkong på ca. 12 m2 som er delvis overbygd. Elektrisk markise. Rekkverk med liggende lekter. Fin utsikt.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Malerstrie på vegger. Parkett på gulver. Malte taker.

Etasjeskille i elementer og/eller betong. Noe skjevheter (målte ca. 10-15 mm).

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet er originalt. Det er ikke bygd etter TEK 10. Fliser på vegger og gulv, malt tak. Dusj med nedsenket gulv, wc, bide, innredning med vask og opplegg til vaskemaskin. Lys på innredning er ikke i orden, må sjekkes/byttes av fagmann (lyset kommer og går). Sluk i dusj med synlig membran. Bra lokalt fall i dusj, deler av gulvet utenfor dusjsone har fall mot sluk men deler har også fall mot skyvedør til soverommet så visst det f.eks. blir en lekkasje fra vaskemaskin vil dette vannet renne inn på soverommet og ikke til sluk. Vannbåren gulvvarme. Ventilasjon i vegg, tilluft i dør. Downlights. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Malerstrie på vegger, parkett på gulv, malt tak. Sigdal innredning, bra med benk og skaplass. Integrert induksjon platetopp, stekeovn, mikroovn, oppvaskmaskin og kjøl/frysenskap. Stål ventilator med mekanisk avtrekk. Laminat benkeplater. Åpent mot stue. Downlights.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør innvendig i plast (rør i rør). Fordelerskap i gang med avrenning til badet i bakkant. Stoppekran og vannmåler i skapet.

Avløpsrør innvendig i plast. Stakemuligheter fra sluk.

System air varmegjenvinning. Filter blir sannsynligvis byttes før salg.

Det er heis i bygget.
Port tlf. m/fjernåpner.

Vannbåren gulvvarme i alle gulver bortsett fra i boden.

El.skapet står i boden. 63 amp hovedsikring, 7 kurser. Automatsikringer med jordfeilbrytere. Kurser er merket. Eier har dokumentasjon. Taklampe på det en soverommet virker ikke og det er noe galt med lyset på innredning bad, det kommer og går så en fagmann må se på dette.

Sprinkleranlegg. Felles brannvarsling.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	87 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	87 m ²
Totalpris	4 900 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 900 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

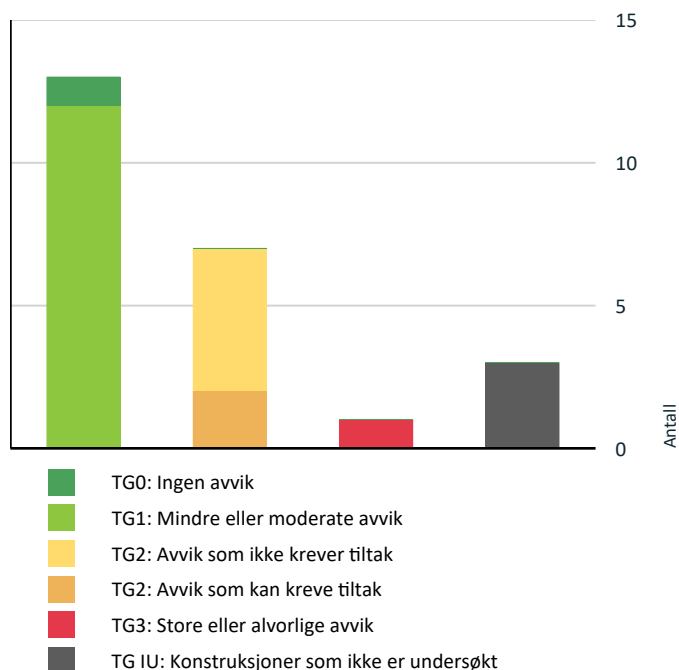
[Gå til side](#)

Leilighet 3.et.

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

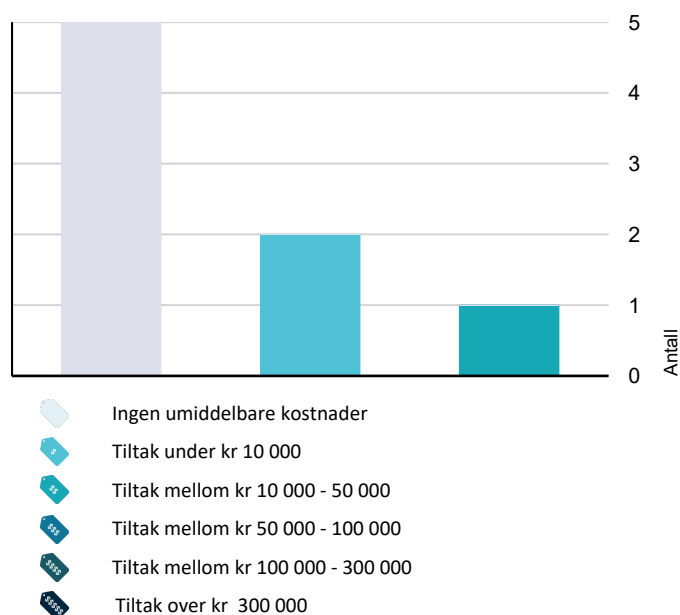
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er bare det som hører til denne leiligheten som er sjekket, det som i hovedsak sameie har ansvaret for er ikke sjekket.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet 3.et.

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

! Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

! Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

! Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET 3.ET.



Byggeår
2011

Standard

Leilighet på et plan som ligger i 3.et. (toppetasje), eier har også en garasjeplass i u.et. Leiligheten har en normalt bra standard. Det er heis i bygget. Vannbåren gulvvarme bortsett fra i boder. Fliselagt normalt utstyrt bad. kjøkken med integrert utstyr. Balkong på ca. 12 m2 som er delvis overbygd og har en elektrisk markise.

Vedlikehold

Leiligheten virker bra vedlikeholdt. Feil fall på deler av gulvet på badet, her anbefales det å gjøre noen forhåndsregler.

UTVENDIG

! TG IU Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekke er ikke sjekket.

! TG IU Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag på tak er ikke sjekket.

! TG I Veggkonstruksjon

Byggemåte er sannsynligvis bindingsverk. Vegger skal etter byggemåte være isolert med mineralull. Liggende trekledning.

! TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Saltak. Luke opp til loft over leiligheten, her er det blåst opp isolasjon, ikke mulig å sjekke konstruksjon ellers.

! TG I Vinduer

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

! TG I Dører

Malt dør inn til leiligheten. Terrassedør med tolags isolerglass som er aluminiumsbeslått utvendig. Jeg oppdaget ingen punkterte glass men dette kan ikke garanteres, noen ganger er dette bare synlig i spesielt lys eller temperaturer.

! TG I Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fliselagt balkong på ca. 12 m2 som er delvis overbygd. Elektrisk markise. Rekkverk med liggende lekter. Fin utsikt.

INNSENDIG

! TG I Overflater

Malerstrie på vegger. Parkett på gulver. Malte taker.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i elementer og/eller betong. Noe skjevheter (målte ca. 10-15 mm).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noen skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Badet er originalt. Det er ikke bygd etter TEK 10. Fliser på vegger og gulv, malt tak. Dusj med nedsenket gulv, wc, bide, innredning med vask og opplegg til vaskemaskin. Lys på innredning er ikke i orden, må sjekkes/byttes av fagmann (lyset kommer og går). Sluk i dusj med synlig membran. Bra lokalt fall i dusj, deler av gulvet utenfor dusjsone har fall mot sluk men deler har også fall mot skyvedør til soverommet så visst det f.eks. blir en lekkasje fra vaskemaskin vil dette vannet renne inn på soverommet og ikke til sluk. Vannbåren gulvvarme. Ventilasjon i vegg, tilluft i dør. Downlights. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

3. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger, malt tak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mer en halvparten av forventet levetid er oppbrukt på veggfliser, spesielt i dusjsone.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3. ETASJE > BAD

! TG 3 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Bra lokalt fall i dusj, deler av gulvet utenfor dusjsone har fall mot sluk men deler har også fall mot skyvedør til soverommet så visst det f.eks. blir en lekkasje fra vaskemaskin vil dette vannet renne inn på soverommet og ikke til sluk. Vannbåren gulvvarme. Anbefaler at det gjøres noen tiltak så vannet ikke kan renne inn til soverommet ved eventuell lekkasje fra f.eks. vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Feil fall på deler av gulver.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler at det gjøres noen tiltak så vannet ikke kan renne inn til soverommet ved eventuell lekkasje fra f.eks. vaskemaskin, f.eks. legge opp vannstopper og legge en list i fugemasse ved dør. Dette er en nødløsning som kan virke ved en lekkasje.

Kostnadsestimat: Under 10 000

3. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i dusj med synlig membran.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3. ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Dusj med nedsenket gulv, wc, bide, innredning med vask og opplegg til vaskemaskin. Lys på innredning er ikke i orden, må sjekkes/byttes av fagmann (lyset kommer og går).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Lys på innredning er ikke i orden (lyset kommer og går).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Må sjekkes/byttes av fagmann.

Kostnadsestimat: Under 10 000

3. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon i vegg, tilluft i dør.

3. ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Malerstrie på vegger, parkett på gulv, malt tak. Sigdal innredning, bra med benk og skaplass. Integreert induksjon platetopp, stekeovn, mikroovn, oppvaskmaskin og kjølfrysenskap. Stål ventilator med mekanisk avtrekk. Laminat benkeplater. Åpent mot stue. Downlights.

3. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Stål ventilator med mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på ventilatoren.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bytte etter behov.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Vannrør innvendig i plast (rør i rør). Fordelerskap i gang med avrenning til badet i bakkant. Stoppekran og vannmåler i skapet.

! TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør innvendig i plast. Stakemuligheter fra sluk.

! TG 2 Ventilasjon

System air varmegjenvinning. Filter blir sannsynligvis byttes før salg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Over halvparten av forventet levetid er oppbrukt på ventilasjonsvifte.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Holde ved like, bytte etter behov.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 1 Andre installasjoner

Det er heis i bygget.
Port tlf. m/fjernåpner.

! TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme i alle gulver bortsett fra i boder.

! TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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 boden. 63 amp hovedsikring, 7 kurser. Automatsikringer med jordfeilbrytere. Kurser er merket. Eier har dokumentasjon. Taklampe på det en soverommet virker ikke og det er noe galt med lyset på innredning bad, det kommer og går så en fagmann må se på dette.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
3. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

6. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
7. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
8. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Jeg anbefaler at fagmann sjekker el.anlegget og ordner de to feilene som er beskrevet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! 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 bygningssakkyndig 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.

Sprinkleranlegg. Felles brannvarsling.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

87 m²/82 m²

Leilighet 3.et.: Gang, Kjøkken, Bad, Stue, 2 Soverom,
2 Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 900 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, 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 4 900 000

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

4 900 000

Tillegg for andel fellesformue	+	20 370
Fradrag for andel felles gjeld	-	3 441

Konklusjon markedsverdi

4 900 000

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	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Storgata 3 ,1607 FREDRIKSTAD 77 m² 2013 2 sov	07-02-2024	6 300 000	6 100 000	85 702	6 185 702	80 334
2 Agentgaten 3 ,1607 FREDRIKSTAD 73 m² 2008 2 sov	09-05-2023	4 950 000	5 000 000	0	5 000 000	68 493
3 Dampskipsbrygga 2 ,1607 FREDRIKSTAD 93 m² 2006 2 sov	18-04-2024	6 300 000	6 200 000	0	6 200 000	66 667
4 Apenes gate 2 ,1607 FREDRIKSTAD 80 m² 2011 2 sov	12-03-2023	4 940 000	4 900 000	0	4 900 000	61 250
5 Storgata 3 ,1607 FREDRIKSTAD 59 m² 2013 1 sov	07-04-2024	3 600 000	3 450 000	67 491	3 517 491	59 618
6 Hassingveien 7B ,1605 FREDRIKSTAD 74 m² 2020 2 sov	16-02-2023	4 500 000	4 400 000	0	4 400 000	59 459
7 Storgata 3 ,1607 FREDRIKSTAD 70 m² 2013 2 sov	01-02-2023	4 250 000	4 075 000	78 000	4 153 000	59 329

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

Årlige kostnader

Hva som ligger i felleskostnadene fremkommer i salgsoppgave. Kr. 60 852

Sum Årlige kostnader (Avrundet) Kr. 61 000

Teknisk verdi bygninger

Leilighet 3.et.

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr. 4 000 000

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) Kr. - 400 000

Sum teknisk verdi - Leilighet 3.et. Kr. 3 600 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 600 000

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. 1 300 000

Beregnet tomteverdi Kr. 1 300 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) Kr. 4 900 000

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

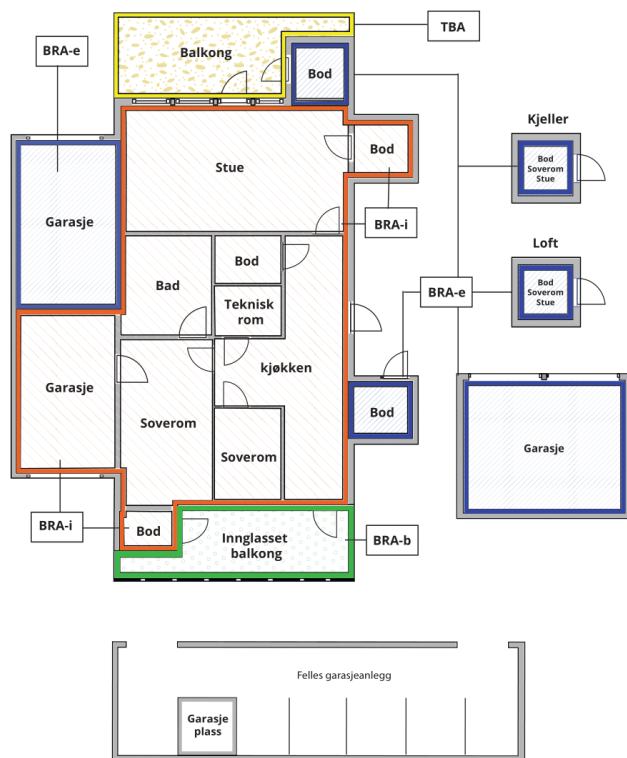
Hva er måleverdig areal?

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?

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

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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 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 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

Leilighet 3.et.

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
3. Etasje	82	5		87	12		87
SUM	82	5			12		87
SUM BRA	87						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Gang/hall, Kjøkken , Bad , Stue , Soverom , Soverom 2, Bod	Bod 2	

Kommentar

Eier har også parkeringsplass i u.et.

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)
Leilighet 3.et.	79	8

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.6.2024	Svein Nesøen	Takstingeniør
	Lars Haakon Berger	Sønn

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	300	42		9	1207.8 m²	Ambita	Eiet
Adresse							
Apenes gate 2							
Hjemmelshaver							
Røste Rachel Berger							
Boligselskap		Eierandel		Forretningsfører		Organisasjonsnr	
Sameiet Apenes gata 2		83 / 832		Solibo AS		997683145	
Felles formue			Felles gjeld:				
Kr. 20 370 31.12.2023			Kr. 3 441 31.12.2023				

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Fredrikstad sentrum. Kort vei alle nødvendigheter. Lite trafikk til å ligge i sentrum. Utsikt.

Adkomstvei

Offentlig.

Tilknytning vann

Offentlig.

Tilknytning avløp

Offentlig.

Regulering

Dette er ikke sjekket.

Om tomten

Utvendige fellesarealer. Parkering i felles parkeringsanlegg i u.et. Utsikt.

Tinglyste/andre forhold

Dette er ikke sjekket.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
4 500 000	2019

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Norges Eiendommer	25.06.2024		Gjennomgått	4	Nei
Megleropplysninger	19.06.2024		Gjennomgått	2	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger 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/VQ4251>

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