





Tilstandsrapport

 Enebolig
 Nordregate 1, 1807 ASKIM
 INDRE ØSTFOLD kommune
 # gnr. 50, bnr. 11

Markedsverdi

4 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 248 m² BRA-i: 248 m²



Befaringsdato: 18.03.2025

Rapportdato: 19.03.2025

Oppdragsnr.: 20247-1671

Referansenummer: IY1077

Autorisert foretak: Boligconsult Takst AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Rapportansvarlig

Arnstein Mathisen
Uavhengig Takstingeniør
boligconsult.no@gmail.com
900 34 021



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 byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- 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 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 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.

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Dette er en eldre enebolig over to plan + kjeller.
I kjelleren er det for det meste boder, og det er utgang til terreng.
Eier opplyser at boligen er oppgradert ved flere omganger både innvendig og utvendig.
Noen påkostninger må beregnes, da noen bygningsdeler er i slutten av normal levetid.
Det er noen feil som bør utbedre, se beskrivelse i rapporten.
Tomten er pent opparbeidet, og er skrånende.

Enebolig - Byggeår: 1932

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Yttertaket er tekket med betongtakstein.
Inspisert fra bakkenivå pga høyden.
Det er montert nedløp og takrenner i stål.
Disse er fra byggeår.
Ytterveggene har liggende dobbelfalset kledning.
Det er utført en visuell sjekk av kledningen, veggens bærekonstruksjon er lukket, og derfor ikke inspisert.
TG gjelder for kledningen.
Bygget har takkonstruksjon i tre fra byggeår, og er utført som saltak.
Det er luke til loftet.
Vinduene har malte trerammer og to-lags glass.
Eier opplyser at flere vindier ble byttet i ca 2017.
Det er noen eldre koblede vinduer i kjelleren.
Malte ytterdører.
Malte terrassedører.
Terrassen er utført i trekonstruksjon.
Det er montert rekkverk i tre.
Terrassen er fundamentert på pilarer og søyler.
Det er montert glass ovenpå rekkverket.
Balkongen i andreetasje har tregulv.
Det er montert rekkverk.
Det er oppført en platting ved inngangsdøren med en trapp.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Overflatene er generelt godt vedlikeholdt, og de fleste overflatene har normal bruksslitasje.
Noe overflatebehandling av vegger og tak må alltid påregnes ved et eierskifte.
Normal slitasje på overflatene, noe bruksslitasje må alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig.
Etasjeskille er utført i trekonstruksjon.
Da etasjeskillet er en lukket konstruksjon, er ikke oppbyggingen kontrollert.
Det er foretatt stikkprøver med laser for å kontrollere skjevheter i etasjeskille, eller gulv på grunn i boligen.
Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.
Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjoner uten at det er nevnt i rapporten.
Målinger er utført etter stikkprøveprinsippet for å gi en indikasjon på evt. skjevheter i gulvkonstruksjoner i boligen.
Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på om det er utført tiltak for radon.

Det er montert vedovn i stuen med kleberstein.
Innerrøret i pipen er ikke inspisert.
Vedovn er ca 30 år gammel i hht eier.
Det er en pipe som ikke er i bruk.
I kjelleren er det et rom med utforede yttervegger mot mur.
Det ble ikke målt unormale fuktverdier i utforet yttervegg på befaringen, men dette kan ikke garanteres, da dreneringen er en lukket konstruksjon og kan ha påvirkning for de ytre påkjenningene på ytterveggene.
Malt innvendig trapp med laminat i trinn.
Det er ikke montert håndløper på vegg på trappen til kjeller.
Innvendige hvite profilerte dører med hvitmalte karmen.
Normal funksjon på dørene, noe justering på dører kan forekomme.
Det er kun foretatt stikk kontroll på funksjon av dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Eier opplyser at badet er fra 2010
Det er fliser på veggene og gulvet, samt gulvvarme.
Badet har baderomsinnredning, nedsenket dusjnise, vegghengt klosett, uttak for vaskemaskin og el-styrt avtrekk.
Det er ikke observert skader på flisene.
Fliser bak innredninger er ikke sjekket.
Det er montert downlight i himlingen.
Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.
Det er ikke observert skader på flisene, ei heller fugene.
Fliser bak innredninger er ikke sjekket.
Det er fall til sluk i dusjnisen.
Membranen er en lukket konstruksjon, og er derfor ikke inspisert.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på membran.
Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc.
Innredningen har nedfelt servant og speil med lys.
Generelt godt vedlikeholdt.
Det er nedsenket dusjnise med glassbyggerstein og glassdør.
Det er el-styrt avtrekk med tilluft til rommet.

Det er boret hull i vegg over svill, og ikke målt unormale fuktverdier.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredningen har malte skapfronter i glatt utførelse, og laminert benkeplate.
Innredningen har integrert platetopp, stekeovn, avtrekksvifte, oppvaskmaskin.
Det er fliser på veggene mellom over- og underskapene.
Det er montert avtrekksvifte over komfyr/platetopp.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Det er montert gulvklosett, servant og naturlig avtrekk.
Det er fliser på gulvet og veggene.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør i lukkede konstruksjoner er ikke inspisert.
I hht eiers opplysninger er vannrør er fra ca 2010
Det er noe rør-i-rør.
Det meste av rørene er ligger i skjulte konstruksjoner, og er derfor

Beskrivelse av eiendommen

ikke inspisert.

Det er ikke tilfredsstillende utlufting av bruksrommene.

Eier opplyser at det er montert luft til vann, og radiatorer for oppvarming, samt varmtvann.

Det er montert varmtvannsbereder med tilkobling til anlegget.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Automatsikringer, 56 amp hovedsikring, 20 kurser.

Alle opplysninger vedr elanlegget er i hht eiers opplysninger og undertegnedes egne observasjoner.

Det er kun en visuell besiktigelse av elanlegget, og det kan ikke garanteres for at det er skjulte feil eller mangler.

For å få en tilfredsstillende sjekk av elanlegget, anbefales det en rapport fra godkjent elektrikerfirma.

Det er montert 6 kg brannslukningsapparat i boligen.

Apparatet er ikke funksjonstestet.

Boligen har røykvarsler.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunnen er ukjent, men det ble ikke observert større setninger i bygget, noe som tyder på stabile grunnforhold. Det kan imidlertid ikke garanteres at dette kan skje på et senere tidspunkt.

TGIU

Dreneringen er en lukket konstruksjon, og er ikke sjekket under bakkenivå.

Det er ikke synlige dreneringsplater over terreng ved grunnmuren.

TG er satt i hht alder, og en visuell besiktigelse.

Grunnmuren er ikke sjekket under terreng, men det er noen utforede vegger i kjelleren som anses som en risikokonstruksjon.

Tomten er opparbeidet med gruset gårdsplass, hage med plen og beplantning.

Det er belegningsstein i gårdsplassen.

Tomten er skrånende.

VA ledninger ligger i en lukket konstruksjon, og er derfor ikke sjekket.

Det antas at det er VA ledninger av plast, noe som var vanlig å bruke på byggetidspunktet.

TG er kun basert på alder.

For å sjekke rørene, må det eventuelt tas en rørinspeksjon.

Opplysningen er gitt av eier.

Det er nedgravd septiktank på tomten, men fra ukjent årstall.

Eier opplyser at det er en nedgravd tank, men at denne er forskriftsmessig frakoblet og tømt.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	248 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	248 m ²
Totalpris	4 900 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 850 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

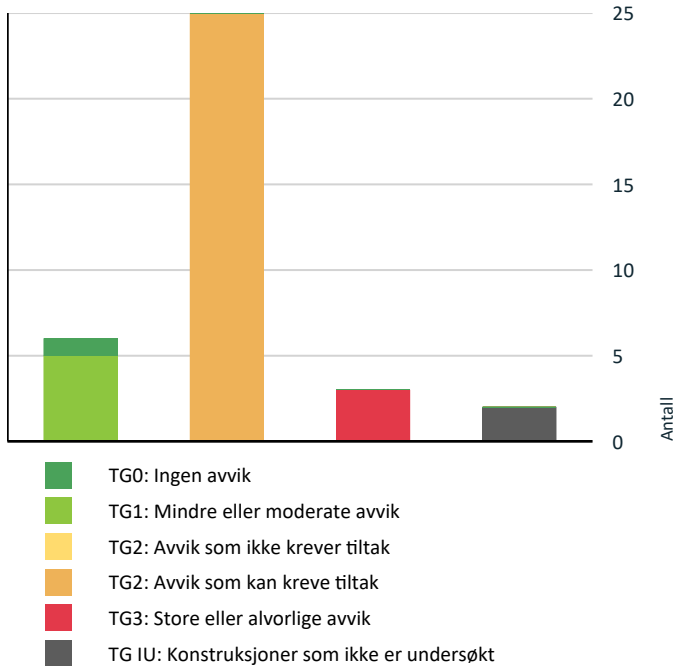
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger av boligen, og det er derfor ikke sjekket om arealene er i samsvar med godkjente tegninger.

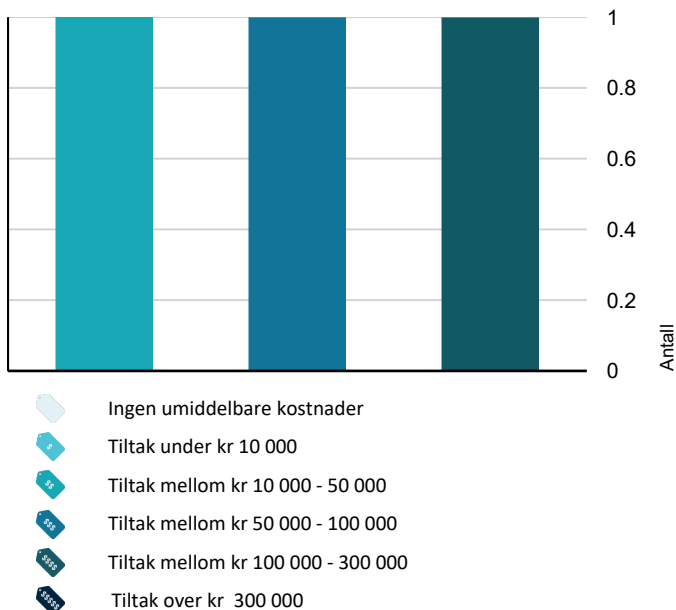
Sammendrag av boligens tilstand

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

Alle årstall som er oppgitt i rapporten er i hht eiers opplysninger.

Rapporten er utarbeidet etter eget skjønn og opplysninger fra eier.

Det kan ikke utelukkes at det kan bli avdekket ytterligere skader ved åpning av konstruksjoner, disse er ikke tatt med i beregningen, og vil komme som tillegg.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befæringsdatoen, 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.

Da dette er en andelsleilighet er det borettslaget som er ansvarlig for utvendig vedlikehold av bygningsmassene.

Dette kan bety at enkelte bygningsdeler ikke er tilstandsvurdert. Det er da satt TGIU.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befæringsdatoen, 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.

Mekaniske installasjoner er ikke funksjonstestet, men i hht eiers opplysninger.

Lukkede konstruksjoner er ikke inspisert.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 - 3

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Fuksikring og drenering

[Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Tekniske installasjoner > Andre installasjoner

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Oljetank

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

! Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår

1932

Standard

Bygget har normal standard.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt, men har også behov for enkelte oppgraderinger. Se konstruksjoner for nærmere beskrivelse.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertaket er tekket med betongtakstein.
Inspisert fra bakkenivå pga høyden.

Årstall: 2000 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Taksteinen har ingen synlige skader, men slitte overflater.

Konsekvens/tiltak

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

Slitte overflater kan føre til at taksteinen trekker mer vann.



Nedløp og beslag

Det er montert nedløp og takrenner i stål.
Disse er fra byggeår.

Årstall: 1998 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er ikke montert stigetrinn og snøfangere.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Andre tiltak:

Vannlekkasjer kan føre til at vann renner i i konstruksjoner, og forårsaker skader.

Pga sikkerheten bør stigetrinn og snøfangere monteres.

Veggkonstruksjon

Ytterveggene har liggende dobbelfalset kledning.

Det er utført en visuell sjekk av kledningen, veggens bærekonstruksjon er lukket, og derfor ikke inspisert.

TG gjelder for kledningen.

Årstall: 1998 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

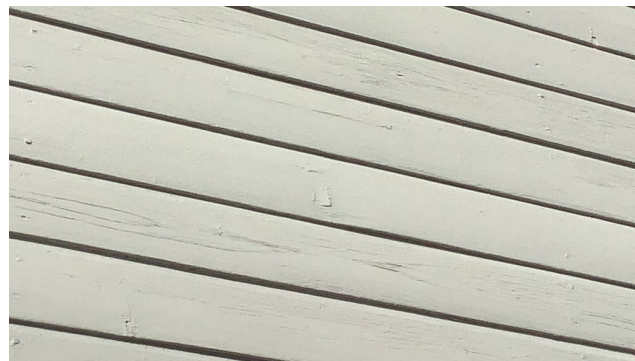
Det er foretatt stikk kontroll, og ikke observert musebånd.
Deler av kledningen har noe sprekker, og er slitt.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Lokal utbedring må utføres.

Manglende musebånd kan føre til at mus/skadedyr kommer lettere inn i konstruksjonen.

Slitt kledning kan føre til mer oppsug av vann i kledningen.
Kledningen bør behandles.



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilstandsrapport

Bygget har takkonstruksjon i tre fra byggeår, og er utført som saltak.
Det er luke til loftet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Rundt pipen er det observert noe råteskader i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Skaden bør utbedres, og det bør foretas ytterligere undersøkelser.
Skaden kan svekke konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! TG 2 Vinduer

Vinduene har malte trerammer og to-lags glass.
Eier opplyser at flere vindier ble byttet i ca 2017.
Det er noen eldre koblede vinduer i kjelleren.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Enkelte vinduer har værslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Vinduene må overflatebehandles.
Slitte overflater kan føre til oppsug av vann, og råteskader.
Enkelte eldre vinduer bør byttes.



! TG 2 Dører

Malte ytterdører.
Malte terrassedører.

Vurdering av avvik:

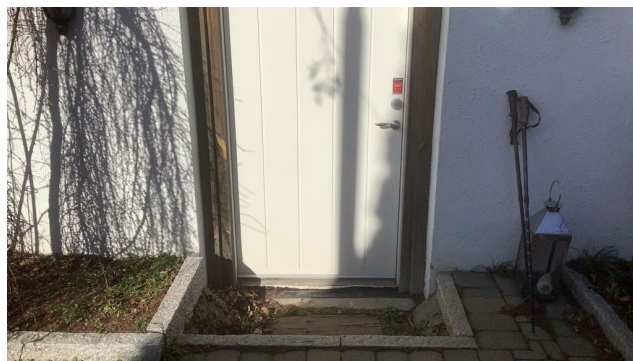
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det er ikke tilfredsstillende tetting under kjellerdør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Dette kan føre til av skadedyr og fukt kommer inn under døren.



! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Balkongen i andreetasje har tregulv.
Det er montert rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Rekkverket er under dagens krav, og det er generelt slitte overflater.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstillere krav på byggemeldingstidspunktet.

Slitte overflater kan føre til at treverket trekker mer vann noe som kan føre til fukt- og råteskader.
Pga sikkerheten bør rekkverket heves.

Tilstandsrapport



! TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 - 3

Det er oppført en platting ved inngangsdøren med en trapp.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Deler at plattingen har ikke rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Pga sikkerheten bør rekkverk monteres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrassen er utført i trekonstruksjon.

Det er montert rekkverk i tre.

Terrassen er fundamentert på pilarer og søyler.

Det er montert glass ovenpå rekkverket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er blemmer i malingen på rekkverket, samt slitte overflater..

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Slitte overflater kan føre til at treverket trekker mer vann noe som kan føre til fukt- og råteskader.



INNVENDIG

! TG 2 Overflater

Overflatene er generelt godt vedlikeholdt, og de fleste overflatene har normal bruksslitasje.

Noe overflatebehandling av vegger og tak må alltid påregnes ved et eierskifte.

Normal slitasje på overflatene, noe bruksslitasje må alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deler av parkett er misfarget. Spesielt i kjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eventuelt bytte slitte overflater.



Missfarget parkett i kjeller.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er utført i trekonstruksjon.

Da etasjeskillet er en lukket konstruksjon, er ikke oppbyggingen kontrollert.

Det er foretatt stikkprøver med laser for å kontrollere skjevheter i etasjeskille, eller gulv på grunn i boligen.

Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det. Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjoner uten at det er nevnt i rapporten.

Målinger er utført etter stikkprøveprinsippet for å gi en indikasjon på evt. skjevheter i gulvkonstruksjoner i boligen.

Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

Det kan bli vaskligere å plassere inventar med skjevheter i gulvene. For å sjekke om skjevhetene er stabile, må det eventuelt foretas en måling over tid. Dette kan skyldes mindre setninger i bygget. For å se om disse er stabile, må det eventuelt foretas en måling over tid.

Radon

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på om det er utført tiltak for radon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Om det er for høye radonverdier, kan dette føre til helseproblemer, og det bør derfor gjøres tiltak.

Pipe og ildsted

Det er montert vedovn i stuen med kleberstein. Innerrøret i pipen er ikke inspisert. Vedovn er ca 30 år gammel i hht eier. Det er en pipe som ikke er i bruk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er sprekker i pipen på loftet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det anbefales å foreta ytterligere undersøkelser, og eventuelt fra feievesenet.



Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

I kjelleren er det et rom med utforede yttervegger mot mur.

Det ble ikke målt unormale fuktverdier i utforet yttervegg på befaringen, men dette kan ikke garanteres, da dreneringen er en lukket konstruksjon og kan ha påvirkning for de ytre påkjenningene på ytterveggene.

Vurdering av avvik:

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

Det er observert fuktmerker i bod i kjeller.

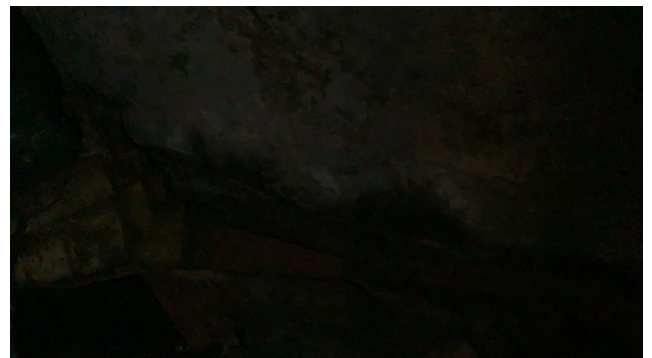
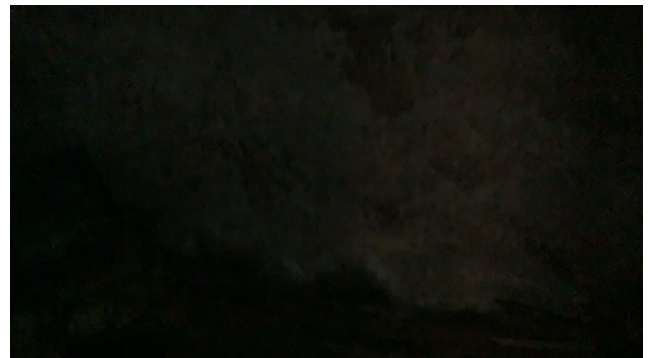
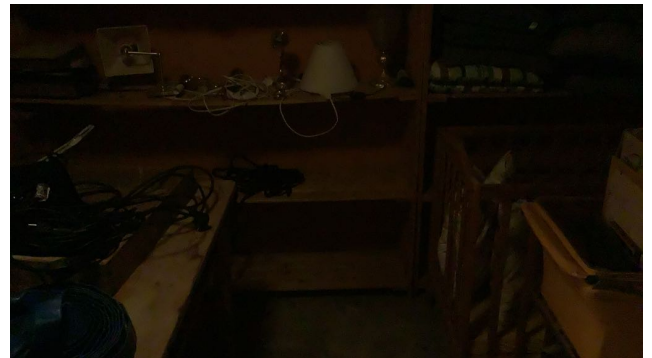
Dette kan skyldes sviktende drenering, da denne er fra byggeår

Konsekvens/tiltak

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

Når grunnvann stiger, kan det ikke utelukkes at det kan komme fukt på kjellergulv.

For å få en fuktfri kjeller, bør det foretas ytterligere undersøkelser, og utbedring av dreneringen.



Tilstandsrapport



Innvendige trapper

Malt innvendig trapp med laminat i trinn.
Det er ikke montert håndløper på vegg på trappen til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å montere håndløper på vegg, og forminske åpninger. Skal være maks 10 cm pga sikkerheten.



Innvendige dører

Innvendige hvite profilerte dører med hvitmalte karmner.
Normal funksjon på dørene, noe justering på dører kan forekomme.
Det er kun foretatt stikk kontroll på funksjon av dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe bruksslitasje på dørene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Døren bør justeres.

Dørblad som tar i karmen vil bli raskere slitt.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Eier opplyser at badet er fra 2010

Det er fliser på veggene og gulvet, samt gulvvarme.

Badet har baderomsinnredning, nedsenket dusjnise, vegghengt klosett, uttak for vaskemaskin og el-styrt avtrekk.

Årstall: 2010

Kilde: Eier



Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Det er ikke observert skader på flisene.
Fliser bak innredninger er ikke sjekket.
Det er montert downlight i himlingen.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

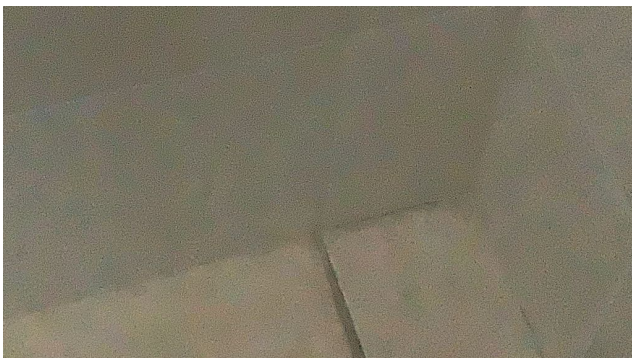
Det er observert sprekker i silikonfuge.

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.

Feilene bør utbedres.

Sprekker kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjon.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Det er ikke observert skader på flisene, ei heller fugene.

Fliser bak innredninger er ikke sjekket.

Det er fall til sluk i dusjnisen.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Sprekk i silikonfuge bak vaskemaskinen og ved klosett.

Konsekvens/tiltak

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

Feilene bør utbedres.

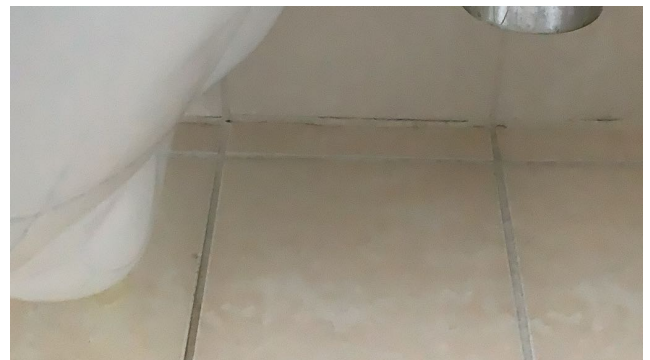
Sprekker kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjon.

Ved vannlekkasje eller tett sluk kan vann renne inn i tilstøtende rom.

Lite fall til sluk vil kunne føre til større vannbelastning ved en eventuell lekkasje, da vann blir liggende på gulvet. Vann kan trenge inn i konstruksjonen ved døren.

Feilene bør utbedres.

Riss kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjon.



Sprekk i silikonfuge.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Membranen er en lukket konstruksjon, og er derfor ikke inspisert.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på membran.

Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke synlige slukmansjetter.

Konsekvens/tiltak

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

Udokumentert membran er en risikofaktor ved utførelsen, og det kan derfor ikke utelukkes at det kan være skjulte feil eller mangler.

Eldre membran er ikke like elastisk, og kan føre til sprekker spesielt i hjørner og overganger.

Det bør derfor tas jevnlig sjekk av flisfuger og silikonfuger, og bytte disse om det oppstår riss eller sprekker.

Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon for membran.

Tilstandsrapport



Sluk i dusj.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredningen har nedfelt servant og speil med lys.
Generelt godt vedlikeholdt.
Det er nedsenket dusjnisse med glassbyggerstein og glassdør.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
- Det er avvik:

Det er en sprekke i overkant av klosettet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Manglende avrenning kan føre til at en eventuell vannlekkasje ikke blir oppdaget, og gir skader i konstruksjonen.
Det bør lages hull for avrenning fra innebygd systerne.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er el-styrt avtrekk med tilluft til rommet.

Årstall: 2010 Kilde: Eier



2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er boret hull i vegg over svill, og ikke målt unormale fuktverdier.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredningen har malte skapfronter i glatt utførelse, og laminert benkeplate.
Innredningen har integrert platetopp, stekeovn, avtrekksvifte, oppvaskmaskin.
Det er fliser på veggene mellom over- og underskapene.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er montert avtrekksvifte over komfyr/platetopp.

Årstall: 2010

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Tilstandsrapport

Det er montert gulvklosett, servant og naturlig avtrekk.
Det er fliser på gulvet og veggene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Rommets overflater har en eldre standard og bør oppgraderes.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Rør i lukkede konstruksjoner er ikke inspisert.
I hht eiers opplysninger er vannrør er fra ca 2010
Det er noe rør-i-rør.

Årstall: 2010 Kilde: Eier



Fordelerskap utenfor bad i andreetasje.

TG 1 Avløpsrør

Det meste av rørene er ligger i skjulte konstruksjoner, og er derfor ikke inspisert.

Årstall: 2010 Kilde: Eier



TG 2 Ventilasjon

Det er ikke tilfredsstillende utlufting av bruksrommene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Manglende lufterventiler fører til dårlig inneklima. Det bør monteres veggventiler i bruksrom.

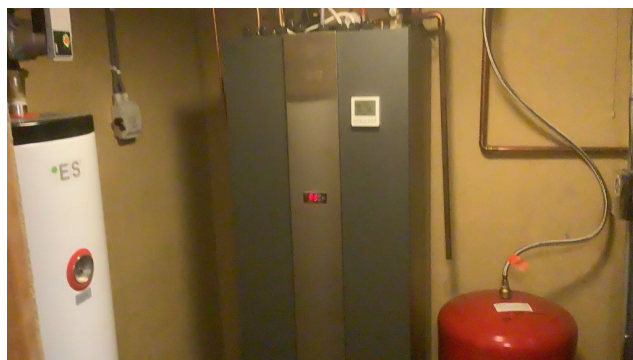
NB! Det er viktig å sjekke at ventiler kan monteres i hht brannkrav.

TG IU Andre installasjoner

Eier opplyser at det er montert luft til vann, og radiatorer for oppvarming, samt varmtvann.

Det er montert varmtvannsbereder med tilkobling til anlegget.

Årstall: 2010 Kilde: Eier



TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Automatsikringer, 56 amp hovedsikring, 20 kurser.

Alle opplysninger vedr elanlegget er i hht eiers opplysninger og undertegnede egne observasjoner.

Det er kun en visuell besiktigelse av elanlegget, og det kan ikke garanteres for at det er skjulte feil eller mangler.

For å få en tilfredsstillende sjekk av elanlegget, anbefales det en rapport fra godkjent elektrikerfirma.

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 eltilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent av eier.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja I hytveiers opplysning.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Eiers opplysning.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel

termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

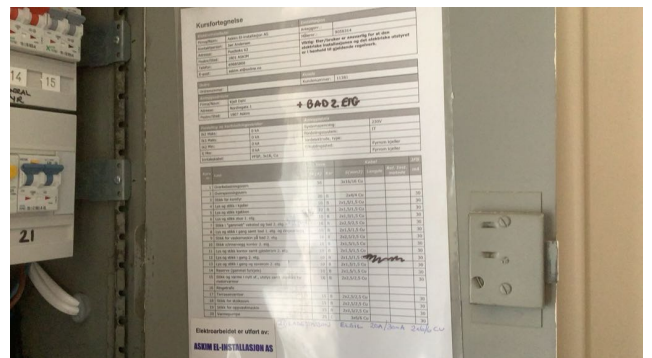
Nei Eiers opplysning.

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. 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
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Undertegnede er ikke fagmann på elanlegg, og derfor anbefales det gjennomgang av fagmann på dette. Da det meste av elanlegget har en eldre årgang, bør elanlegg kontrolleres av en fagmann.



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 er montert 6 kg brannslukningsapparat i boligen.
Apparatet er ikke funksjonstestet.
Boligen har røykvarsler.

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnen er ukjent, men det ble ikke observert større setninger i bygget, noe som tyder på stabile grunnforhold. Det kan imidlertid ikke garanteres at dette kan skje på et senere tidspunkt.
TGIU

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er en lukket konstruksjon, og er ikke sjekket under bakkenivå.

Det er ikke synlige dreneringsplater over terreng ved grunnmuren.
TG er satt i hht alder, og en visuell besiktigelse.

Vurdering av avvik:

- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

I hht eier at dreneringen fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Drenering må skiftes.

Det er større mulighet for vanninntrengning i eldre drenering, og påfølgende fuktskader i byggets konstruksjon.

Pga aldre bør dreneringen byttes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren er ikke sjekket under terreng, men det er noen utforede vegger i kjelleren som anses som en risikokonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Innsiden av grunnmuren har misfarging.

Misfargingen kan skyldes fuktinntrengning i muren pga sviktende drenering.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Dreneringen bør byttes, og fukt kan skade veggens konstruksjon.



TG 2 Terrengforhold

Tilstandsrapport

Tomten er opparbeidet med gruset gårdsplass, hage med plen og beplantning.

Det er belegningsstein i gårdsplassen.

Tomten er skrånende.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

I hht kart fra NVE ligger tomten i et aktsomhetsområde for kvikkleireskred.

Det er noe fall inn til en vegg.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Ytterligere undersøkelser anbefales.

Kan kan ikke utelukkes at det bør foretas terrengjusteringer.

Det er ikke tilfredsstillende drenering, noe som kan føre til større påkjenninger på grunnmur.



! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

VA ledninger ligger i en lukket konstruksjon, og er derfor ikke sjekket. Det antas at det er VA ledninger av plast, noe som var vanlig å bruke på byggetidspunktet.

TG er kun basert på alder.

For å sjekke rørene, må det eventuelt tas en rørinspeksjon.

Opplysningen er gitt av eier.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Pga alder anbefales det rørinspeksjon.

Eldre rør kan tette seg, og dette kan føre til tilbakeslag.

Eldre avløpsrør kan tettes innvendig, og forårsake dårlig avrenning.

! TG 2 Septiktank

Det er nedgravd septiktank på tomten, men fra ukjent årstall.

Vurdering av avvik:

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

Antatt av eldre årgang.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å sjekke tanken vedr årstall for å se om den eventuelt bør byttes.

! TG IU Oljetank

Eier opplyser at det er en nedgravd tank, men at denne er forskriftsmessig frakoblet og tømt.



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

248 m²/248 m²

Enebolig: Stue, Kjøkken, Vindfang, 2 Gang, Toalettrom, Bad, 3 Soverom, Kontor, 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, 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 6 850 000

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

Konklusjon markedsverdi

4 900 000

Markedsvurdering

Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Trøgstadveien 66 ,1808 ASKIM 160 m ² 1950 5 sov	09-10-2024	4 800 000	4 600 000		4 600 000	28 750
2 Bjerklundveien 24 ,1807 ASKIM 163 m ² 1935 3 sov	22-08-2023	4 280 000	4 500 000		4 500 000	27 607
3 Trøgstadveien 63 ,1808 ASKIM 170 m ² 1965 5 sov	20-09-2023	4 390 000	4 290 000		4 290 000	25 235
4 Museumsveien 44 ,1809 ASKIM 181 m ² 1968 3 sov	19-06-2024	4 500 000	4 350 000		4 350 000	24 033
5 Prestenggata 13 ,1807 ASKIM 223 m ² 1970 5 sov	26-01-2025	5 500 000	5 250 000		5 250 000	23 543
6 Museumsveien 34 ,1809 ASKIM 166 m ² 1968 2 sov	03-11-2024	3 890 000	3 890 000		3 890 000	23 434
7 Tunbo 20 ,1807 ASKIM 187 m ² 1978 3 sov	28-11-2024	3 770 000	3 550 000		3 550 000	18 984
8 Bakkegata 44 ,1807 ASKIM 226 m ² 1978 3 sov	10-09-2024	4 190 000	4 100 000		4 100 000	18 142

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	8 700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 650 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	6 050 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 6 050 000

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.	800 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 800 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	6 850 000
--	------------	------------------

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 optas 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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

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 oppdager 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	99			99	15
2. Etasje	74			74	3
Kjeller	75			75	
SUM	248				18
SUM BRA	248				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue, Kjøkken, Vindfang, Gang, Toalettrom		
2. Etasje	Gang, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Kontor		
Kjeller	Boder 4 stk.		

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Boligen har ikke flere vinkler, og er derfor noe vanskelig å oppmåle.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger av boligen, og det er derfor ikke sjekket om arealene er i samsvar med godkjente tegninger.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	234	14

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.3.2025	Arnstein Mathisen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	50	11		0	658 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nordregate 1

Hjemmelshaver

Dahl Kjell Odvar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et eldre, og godt etablert område med boligbebyggelse.
Det er kort vei til Askim sentrum.

Adkomstvei

Eier opplyser at eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eier opplyser at eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eier opplyser at eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Det er ikke innhentet opplysninger vedr reguleringsformål for eiendommen.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med gruset gårdsplass, hage med plen og beplantning.
Det er belegningsstein i gårdsplassen.
Tomten er skrånende.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1982

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	19.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperreren 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 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.
- **Fuktsøk:** 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 fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/IY1077>

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