

# Tilstandsrapport

📍 Gamborgs gate 12 , 3127 TØNSBERG

📖 TØNSBERG kommune

# Gnr. 1004, Bnr. 88

Areal (BRA): Enebolig 154 m<sup>2</sup>



Befaringsdato:

Rapportdato: 24.04.2022

Oppdragsnr: 21041-1132

Referansenummer: GQ1330

Autorisert foretak: Onsrud Taksering AS



Gyldig rapport  
24.04.2022

Rapporten er gyldig i ett år fra rapportdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

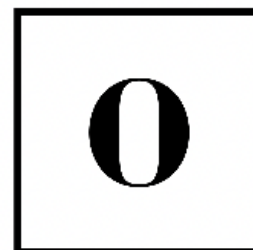
## Norsk takst

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.



ONSRUD  
TAKSERING AS

Jens Martin Onsrud  
Uavhengig Takstmann  
24.04.2022 | STOKKE

### Onsrud Taksering AS

Peer Gynts vei 16  
482 39 828

### Rapportansvarlig

Jens Martin Onsrud  
Uavhengig Takstmann  
jens@onsrud-taksering.no  
482 39 828

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

# 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige 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

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.

! TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Normal slitasje. Straktiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

! TG 2

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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn 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 bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.

! TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over to etasjer og kjeller som ble oppført i tre over mur i 1950.

Bygget er kledd med liggende trekledning. Saltak tekket med flat betongstein.

Boligen er oppgradert med luft til luft varmepumpe i 2016, forøvrig er de fleste bygningsdeler av eldre dato.

Som det fremkommer i rapporten så er det en del avvik fra normal tilstand, dette sees i sammenheng med bygningsdelenes alder, bruk og forventet levetid.

Boligen fremstår med renoveringsbehov.

Det henvises forøvrig til rapportens enkelte poster med ytterligere vurderinger og tilstandsgraderinger.

## Enebolig - Byggeår: 1950

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Flat betongstein av eldre årgang som taktekkning.

I hovedsak vinduer av tre med to sett enkle glass fra byggeår.

Stedvis noe vinduer og terrassedører av tre med tolags glass fra 1980-tallet.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Overflater består av laminat, teppe, parkett på gulv, malt tapet, malt panel på vegger, malte slette plater i innvendige tak.

Luft til luft varmepumpe ble montert i stue ca 2016.

Anlegget hadde service i 2020.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom har betonggulv, malt mur/betong og malt flis på vegger.

Innredet med dusj på vegg, servanttinnredning, opplegg for vaskemaskin, wc.

Bad i 2.etg av eldre dato har malt betong på gulv, malt tapet på vegger og i innvendig tak. Innredet med badekar og servanttinnredning.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning i malt heltre utførelse. Heltre benkeplate med fliser over benk. Integriert oppvaskmaskin.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Wc har laminat på gulv og malt tapet på vegger.

Innredet med servant, varmeovn og wc.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Ca 300 liter varmtvannsbereder er montert i vaskerom.

El-anlegg av varierende årgang.

Sikringskap er montert i kjeller og i trappegang.

Automatsikringer på alle kurser.

Det er montert røykvarsler og det finnes brannslukningsapparat i boligen.

## Arealer

### Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig	TOTALT	P-ROM	S-ROM
2.Etasje	41	41	0
1.Etasje	72	59	13
Kjeller	41	41	0
<b>Sum</b>	<b>154</b>	<b>141</b>	<b>13</b>

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

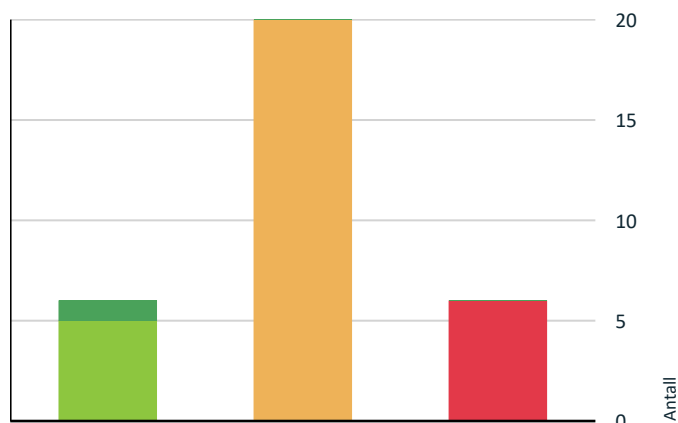
[Gå til side](#)

### Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

# Sammendrag av boligens tilstand

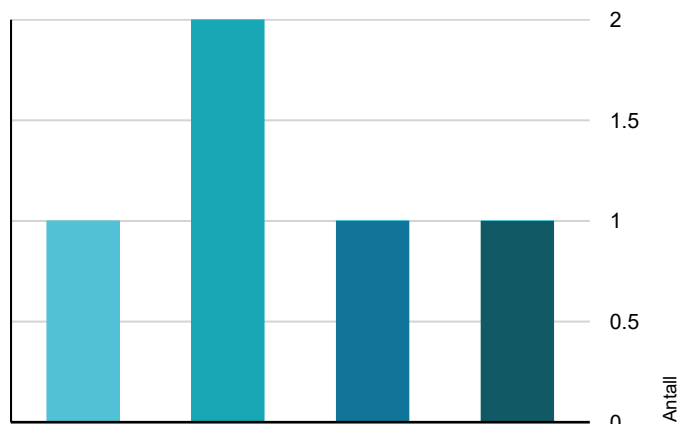
## Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det beregnes normalt sett ikke kostnader for TG2. Rekvirenten av rapporten skal gjennomlese, kontrollere at opplysninger som fremkommer om bygningsdeler, årstall og beskrevet utstyr i boligen er korrekt før rapporten tas i offentlig bruk. Ved eventuelle feil skal takstmann ha beskjed slik at korreksjon kan utføres. Opplysninger som fremkommer i rapporten er lest og godkjent av rekvirent ved offentlig bruk. Takstmannen er ikke ansvarlig for feil og mangler som ikke kan oppdaget ved å følge gjeldende instruksjer. I tilfeller hvor det ikke gis opplysninger til takstmann om boligen, eller eier ikke har kunnskap/informasjon kan opplysninger som fremkommer i rapporten være vurderinger fra takstmann. Dette kan avvike fra faktiske forhold. Utvendig tak er kun visuelt vurdert fra bakkeplan dersom annet ikke er opplyst i rapporten. Innvendige tette skråtak uten tilgang til konstruksjoner er kun vurdert fra innvendig side. Konstruksjoner med oppbygging, utlufninger og diffusjonsperrer er således ikke vurdert

## Oppsummering av avvik med TG2 og TG3

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

## Enebolig

### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



#### Utvendig > Taktekking - 2

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Tekkingen har påløpt alder. Eier forteller at det ved anledninger forekommer lekkasjer fra taket.



Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000



#### Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.

Trapp har sprekk i betong



Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000



#### Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 20mm innenfor en lengde på 2 m. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.



Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000



#### Våtrom > Generell > Bad/vaskerom

[Gå til side](#)

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

# Sammendrag av boligens tilstand

Badet er i bruk slik det er nå, men utifra bygningsdelenes alder ansees disse å ha passert forventet levetid.

## ! Våtrom > Generell > Bad [Gå til side](#)

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

Badet er i bruk slik det er nå, men utifra bygningsdelenes alder ansees disse å ha passert forventet levetid.

 **Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000**

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

 **Kostnadsestimat : Under 10 000**

## ! **TC 2** AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Det er avvik:

Taktekking har passert forventet levetid, og har mye alder/værslitasje.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.

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

Det er avvik:

Kledning har ingen/begrenset lufting, avflassing av maling og påbegynnende råteskader.

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

Det er avvik:

Det er stedvis noe misfarging av konstruksjoer, men ingen pågående lekkasjer under befaringen.

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

Det er avvik:

Vinduer og terrassedører generelt har mye slitasje, enkelte sprekker i glass

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

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke

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

Det er avvik:

Overflater har stedvis slitasje.

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

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

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

Pipevanger er ikke synlige.  
Ildfast plate mangler på gulvet under ildstedet.

Skorstein har ikke samme tverrsnitt i hele sin høyde i følge rapport fra feiervesenet i 2020.

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

Det er avvik:

Det ble ikke målt forhøyede fuktverdier i påforet vegg i stue, men det indikeres noe forhøyede fuktverdier i nedre deler av fritt eksponerte murvegger og gulv, dette sees i sammenheng med redusert effekt på dreneringer/ kapillært oppsuging fra grunnen.

### ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

Det er avvik:

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

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

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

Det er påvist at enkelte dører er feilmontert/tar i karm e.l.

Dører har endel slitasje.

### ! Våtrom > Fukt i tilliggende konstruksjoner > Bad/vaskerom [Gå til side](#)

Det er avvik:

det indikeres noe forhøyede fuktverdier i nedre deler av vegger og gulv.

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

Det er avvik:

Innredning har endel slitasje og avflassing.

### ! Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Wc [Gå til side](#)

Det er avvik:

Overflater har stedvis noe slitasje.

# Sammendrag av boligens tilstand

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

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

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

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

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

Det er avvik:

Det er stedvis saltutslag og det indikeres forhøyede fuktverdier på fritt eksponerte kjellervegger, dette indikerer redusert effekt på dreneringer / kapillært oppsug fra grunnen.

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

Grunnmuren har sprekkdannelser.



# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG

### Byggeår

1950

### Kommentar

Kilde: Eiendomsverdi

### Standard

Normal

### Vedlikehold

Lav

## UTVENDIG

### Taktekking

TG 2

Flat betongstein av eldre årgang som taktekking.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Taktekking har passert forventet levetid, og har mye alder/værslitasje.

#### Tiltak

- Tiltak:

Det er ingen synlige lekkasjer nå, men utifra alder anbefales at tekkingen skiftes.

### Taktekking - 2

TG 3

Asfaltpapp taktekking på hagestue.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tekkingen har påløpt alder.

Eier forteller at det ved anledninger forekommer lekkasjer fra taket.

#### Tiltak

- Tiltak:

Tekking og beslag bør skiftes.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

### Nedløp og beslag

TG 2

Renner og beslag av sink antatt fra byggeår.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.

#### Tiltak

- Andre tiltak:

## Veggkonstruksjon

TG 2

Trekonstruksjon utvendig kledd med liggende trekledning.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kledning har ingen/begrenset lufting, avflassing av maling og påbegynnende råteskader.

#### Tiltak

- Tiltak:

Noe utskiftninger og generelt vedlikehold bør påregnes.

## Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Plassbygget sperretak i saltaks form.

Gulvet lagringsloft.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis noe misfarging av konstruksjoer, men ingen pågående lekkasjer under befaringen.

#### Tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige utifra at dette antas å komme fra gammel lekkasje.

## Vinduer

TG 2

I hovedsak vinduer av tre med to sett enkle glass fra byggeår.

Stedvis noe vinduer og terrassedører av tre med tolags glass fra 1980-tallet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer og terrassedører generelt har mye slitasje, enkelte sprekker i glass

#### Tiltak

- Tiltak:

Noe utskiftninger og generelt vedlikehold bør påregnes.

## Dører

TG 2

Malt formpresset ytterdør.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke

#### Tiltak

- Dører må justeres.

# Tilstandsrapport

## Utvendige trapper

TG 3

Støpt trapp ved inngang.  
Skifer i trinn.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Trapp har sprekke i betong

### Tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Lokal utbedring.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

## INNSENDIG

## Overflater

TG 2

Overflater består av laminat, teppe, parkett på gulv, malt tapet, malt panel på vegger, malte slette plater i innvendige tak.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater har stedvis slitasje.

### Tiltak

- Tiltak:

Noe utskiftninger og vedlikehold bør påregnes.

## Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 3

Støpte gulv i kjeller, forøvrig trebjelkelag.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20mm innenfor en lengde på 2 m. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

### 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.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

## Radon

TG 2

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke oppført med radonsperre da det ikke var krav til dette på oppføringstidspunktet.

### Vurdering av avvik:

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

### Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger

## Pipe og ildsted

TG 2

Tegl pipestokk. Murt peis med innsats er montert i stue.

### Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.
- Ildfast plate mangler på gulvet under ildstedet.

Skorstein har ikke samme tverrsnitt i hele sin høyde i følge rapport fra feiervesenet i 2020.

### Tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Det bør monteres ildfast plate under ildsted.

Stålrør i skorsteinstoppen må fjernes i følge rapport fra feiervesenet i 2020.

## Rom Under Terreng

TG 2

Rom under terreng er stedvis utført og kledd.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble ikke målt forhøyede fuktverdier i påføret vegg i stue, men det indikeres noe forhøyede fuktverdier i nedre deler av fritt eksponerte murvegger og gulv, dette sees i sammenheng med redusert effekt på dreneringer/ kapillært oppsuging fra grunnen.

### Tiltak

- Tiltak:

Utbedring av utvendig fuktsikring bør påregnes for å utbedre forholdet.

## Krypkjeller

TG 2

Kryprom under trapp og under hagestue.  
Kryprom under trapp har mur/betong på vegg og himling.  
Kryprom under hagestue har jord på grunn, stubbloft konstruksjon i bjelkelag.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

### Tiltak

- Tiltak:

## Innvendige trapper

TG 2

Innvendige trapper i tre.

### Vurdering av avvik:

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

### Tiltak

- Åpninger er såpass store at det utifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

# Tilstandsrapport

## Innvendige dører

TG 2

Malte innerdører.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte dører er feilmontert/tar i karm e.l.

Dører har endel slitasje.

### Tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Vedlikehold kan påregnes.

## Andre innvendige forhold

TG 1

Luft til luft varmpumpe ble montert i stue ca 2016.

Anlegget hadde service i 2020.

## VÅTROM

### KJELLER > BAD/VASKEROM

#### Generell

TG 3

Vaskerom har betonggulv, malt mur/betong og malt flis på vegger. Innredet med dusj på vegg, servanttinnredning, opplegg for vaskemaskin, wc.

### Vurdering av avvik:

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

Badet er i bruk slik det er nå, men utifra bygningsdelenes alder ansees disse å ha passert forventet levetid.

### Tiltak

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

## Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 2

Det er ikke utført hulltakning i forbindelse med fuktsøk på vaskerom, men det indikeres noe forhøyede fuktverdier i nedre deler av vegger og gulv.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

det indikeres noe forhøyede fuktverdier i nedre deler av vegger og gulv.

### Tiltak

- Tiltak:

Utbedring av utvendig fuktsikring bør påregnes for å utbedre forholdet.

## 2.ETASJE > BAD

### Generell

TG 3

Bad i 2.etg av eldre dato har malt betong på gulv, malt tapet på vegger og i innvendig tak. Innredet med badekar og servanttinnredning.

### Vurdering av avvik:

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

Badet er i bruk slik det er nå, men utifra bygningsdelenes alder ansees disse å ha passert forventet levetid.

### Tiltak

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

Kostnadsestimert : 100 000 - 300 000

## Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 1

Hulltakning er utført uten å påvise unormale forhold

## KJØKKEN

### 1.ETASJE > KJØKKEN

#### Overflater og innredning

TG 2

Kjøkkeninnredning i malt heltre utførelse. Heltre benkeplate med fliser over benk.

Integrert oppvaskmaskin.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredning har endel slitasje og avflassing.

### Tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold kan påregnes.

#### Avtrekk

TG 1

Ventilator med utlufting.

## SPESIALROM

### 1.ETASJE > WC

#### Overflater og konstruksjon

TG 2

Wc har laminat på gulv og malt tapet på vegger.

Innredet med servant, varmeovn og wc.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater har stedvis noe slitasje.

### Tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold bør påregnes.

# Tilstandsrapport

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

TG 2

Kobber og galvaniserte vannrør.

#### Vurdering av avvik:

• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

#### Tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

### Avløpsrør

TG 2

Plast og soil avløpsrør.

#### Vurdering av avvik:

• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

#### Tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

### Ventilasjon

TG 1

Ventilert med mekanisk avtrekk fra kjøkken, vaskerom.

Forøvrig ventilert med naturlig utlufting.

Det er godkjent ventilasjon utifra byggeår, men det anbefales å montere mekanisk avtrekk fra alle våtrom og wc.

### Varmtvannstank

TG 1

Ca 300 liter varmtvannsbereider er montert i vaskerom.

**Alder:** 2011

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

## Elektrisk anlegg

TG 3

El-anlegg av varierende årgang.

Sikringssskap er montert i kjeller og i trappegang.

Automatsikringer på alle kurser.

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?  
**2022 Nye inntakssikringer på yttervegg.**
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? I såfall etterspør samsvarserklæring.  
**Nei**
4. 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**
5. Forekommer det at sikringene løses ut?  
**Nei**
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**
7. 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**
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Ja**
9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringssskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Nei**
11. 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?  
**Nei**

**Det mangler kursfortegnelse på underskap i kjeller, og det er stedvis noen løse kabler, forøvrig Ingen andre åpenbare feil eller skader ble registrert.**

**Det elektriske anlegget er ikke ytterligere vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.**

**Kostnadsestimert : Under 10 000**

# Tilstandsrapport

## Branntekniske forhold

TG 0

Det er montert røykvarsler og det finnes brannslukningsapparat i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?  
**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?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Drenering

TG 2

Stedvis noe synlig grunnmursplast på murer, forøvrig er utvendig fuksikring av murer antatt fra byggeår.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis saltutslag og det indikeres forhøyede fuktverdier på fritt eksponerte kjellervegger, dette indikerer redusert effekt på dreneringer / kapillært oppsug fra grunnen.

#### Tiltak

- Tiltak:

Utbedringer av fuksikring bør påregnes for å utbedre forholdet.

### Grunnmur og fundamenter

TG 2

Grunnmurer av støpt betong.

#### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

#### Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

# Arealer, byggetegninger og brannceller



## Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



## Hva er måleverdig areal?

Aralet 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.

## Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m<sup>2</sup>), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

## 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.

## Den bygnings-sakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygnings-sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygnings-sakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygnings-sakkyndige 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?](#)

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM		
2.Etasje	41	41	0	Gang med trapp , Bad , 3 Soverom	
1.Etasje	72	59	13	Entré , Gang med trapp , Wc , Stue , Kjøkken	Hagestue
Kjeller	41	41	0	Gang med trapp, Bad/vaskerom , Kjellerstue	
<b>Sum</b>	<b>154</b>	<b>141</b>	<b>13</b>		

### Kommentar

Vinduer i kjeller tilfredsstillende ikke krav til rømning.

### Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggeteknisk forskrift?  Ja  Nei

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

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

Takhøyde i kjeller er ca 1,95 m.

Rominndeling/bruk stemmer ikke med byggemeldte tegninger.

Vinduer i kjeller tilfredsstillende ikke krav til rømning.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
3803 TØNSBERG	1004	88		0	1003.9 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

### Adresse

Gamborgs gate 12

### Hjemmelshaver

Nilsen Pål Jørgen, Tønsberg Kommune

## Eiendomsopplysninger

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- 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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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.
- 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.

## 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 [www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/](http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/)

## 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-norsktakst/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/GQ1330>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon