

Tilstandsrapport

RAMBOLL

📍 Skattumbakken 15, 1960 LØKEN

📖 AURSKOG-HØLAND kommune

gnr. 34, bnr. 194

Sum areal alle bygg: BRA: 155 m² BRA-i: 125 m²



Befaringsdato: 19.05.2025

Rapportdato: 22.05.2025

Oppdragsnr.: 21410-1321

Referansenummer: UT9878

Foretak: Rambøll Norge AS

Takstingeniør: Daniel Østbye



RAMBOLL

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Rambøll Norge

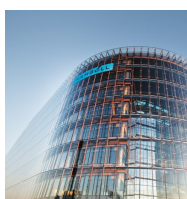
Rambøll er en global samfunnsrådgiver innen Bygg & arkitektur, Samferdsel & byutvikling, Energi, Vann, Miljø og Management consulting. På verdensbasis har vi totalt 16 000 medarbeidere, lokalisert i 35 land, og i Norge er vi 1600 medarbeidere fordelt på 15 kontorer.

I Rambøll er vi opptatt av å skape inspirerende og bærekraftige løsninger, som skal gi rom for vekst og utvikling, og som er til det beste for kunden, sluttbrukeren og samfunnet omkring.

Vi utfører større og mindre oppdrag for både det offentlige og private.

Vi leverer følgende tjenester: Verditakst, tilstandsvurdering, skadetakst, naturskadetakst, vurdering av skader etter bygge- og anleggsarbeider, byggtermografi, byggeledelse/prosjektledelse, kvalitetsbefaringer, overtakelsesbefaringer, utarbeidelse av vedlikeholdsplaner, annen byggteknisk rådgivning.

Med våre rapporter skal du føle deg trygg på at du får en objektiv vurdering.



Rapportansvarlig

Daniel Østbye

Uavhengig Takstingeniør

daniel.ostbye@ramboll.no

924 29 101

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med alt på en flate oppført i 2021. Boligen fremstår som i god stand med moderne innredning og overflater. Det er klargjort for utleiedel i den ene fløyen! Biloppstillingsplass i integrert garasje med el-bil lader. Flere fine utplasserer.

Enebolig - Byggeår: 2021

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Boligen har takteking av asfaltapp.
Takrenner og nedløp av metall.

Det er veggkonstruksjon av isolerte betongelementer fra Fasec, disse er utvendig pusset.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Utvendig er vinduene beslått med lakkerte aluminiumsbeslag.
Inngangsdører og terrassedører av treverk med glassfelt.

Utgang fra stuer, kjøkken og hovedbad til en sør/øst og nordvendt terrasse på omtrent 112 kvadratmeter. Terrassen er belagt med spaltegulv og har et rekkverk laget av treverk. Terrassen er utstyrt med overbygg på 11 kvadratmeter, jacuzzi, utekjøkken, utebelysning, stikkontakt og levegger for å gi ekstra funksjonalitet og komfort.

Terrasse ved inngangspartiet mot vest på 26 kvadratmeter, terrassen har spaltegulv og rekkverk av treverk. Den er i hovedsak overbygget, det er utebelysning og stikkontakt på vegg ved inngangsdøren

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvoverflater av: Laminat og fliser. Det er gulvvarme i alle p-rom
Veggoverflater av: Malte slette flater.
Himlingsoverflater av: Malte slette flater. Utstrakt bruk av downlights i stuer, kjøkken og entrè
Det er malte profilerte innvendige dører.

Integrert garasje med flislagt gulv og malte vegg og himlingsflater.
Garasjeporten er av metall og har elektrisk motor. Garasjen er utstyrt med: belysning, stikkontakter og el-bil lader.

Gulv av: Støpt plate på mark.

Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille:
Stue 8. mm.

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom:
Stue 309 cm. max (skråhimling).

Oppvarming: Elektrisk gulvvarme og gass.
Boligen har isolert stålpipeline og gasspipe mellom kjøkkenet og stuen i hoveddelen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Bad med ankomst fra hovedsoverom.
Badet har flislagt gulv med varme, flislagte vegger og en himling

med malt flate og downlights. Det inneholder et vegghengt servantskap med en heldekkende servant og ett-greps armatur. Vegghengt speil med lys og to høyskap er også en del av interiøret. Dusjen er plassert som en åpen løsning i hjørne og har en dusjvegg av glass som avgrensning.

Dusjbatteri er tilkoblet en veggmontert takdusj og hånddusj for fleksibel bruk.

Toalettet er vegghengt med en innebygget systerne, noe som gir et moderne og plassbesparende design.

Avtreksventilen for ventilasjon er plassert på vegg.

Vannrørene er av typen rør-i-rør system, mens avløpsrørene er laget av plast.

Det er direkte adkomst til terrassen fra badet.

Bad 2

Badet har flislagt gulv med varme, flislagte vegger og en himling med malt flate og downlights. Det inneholder et vegghengt servantskap med en heldekkende servant og ett-greps armatur. Et vegghengt speil med lys er også en del av interiøret.

Dusjen er plassert på gulvet i hjørnet og har innfellbare dører for plassbesparelse og enkel tilkomst.

Dusjbatteri er tilkoblet en veggmontert takdusj og hånddusj for fleksibel bruk.

Toalettet er vegghengt med en innebygget systerne, noe som gir et moderne og plassbesparende design.

Rommet har også opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel.

Avtreksventilen for ventilasjon er plassert på vegg.

Vannrørene er av typen rør-i-rør system, mens avløpsrørene er laget av plast.

Vaskerom

Vaskerommet har flislagt gulv med varme, malte vegger og en himling med malt flate og taklamper. Det inneholder et vegghengt servantskap med en overliggende servant og ett-greps armatur, arbeidsbenk med underskap, skuffer og nisjer for vaskemaskin og tørketrommel. I tillegg til to høyskap og ett overskap for praktisk oppbevaring

I arbeidsbenken er det en nedfelt vaskekum med ett greps kran.

Toalettet er vegghengt med en innebygget systerne.

Avtreksventilen for ventilasjon er plassert på vegg.

Vannrørene er av typen rør-i-rør system, mens avløpsrørene er laget av plast.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har en delvis åpen løsning mot stuen og to spiseplasser. Kjøkkeninnredningen har slette fronter og inkluderer benkeskap, ett overskap og fire høyskap i tillegg til kjøkkenøy med skuffeseksjoner for praktisk oppbevaring. Benkeplatene har laminerte overflater som er slitesterkt og lette å rengjøre. I benkeplaten er det en nedfelt oppvaskkum med ett-greps kran for enkel betjening.

Det stikkontakter på vegg for praktisk bruk.

Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, stekeovn, kombiovn

Beskrivelse av eiendommen

og vinkjøler i høyskap samt oppvaskmaskin i benk og en nedfelt induksjon platetopp med integrert ventilator. Det er nisje under overskapet for frittstående kjøle/fryseskap. Vannrørene er installert med et rør-i-rør system og avløpsrørene er av plast. For sikkerhet er det installert lekkasjestopper og komfyrvakt for skadebegrensning og sikker bruk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er avløpsrør av plast. Boligen har balansert ventilasjon. Varmtvannstanken er på ca. 300 liter. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i vaskerommet. Det elektriske anlegget er basert på skjulte føringsveier fra byggeår. Utvendig skap med hovedbryter og måler. Hovedbryter på 63 Amp, 230 V. Anlegg.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Dreneringen er fra 2021. Boligen er oppført på støpt plate mot mark. Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2021. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2021. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

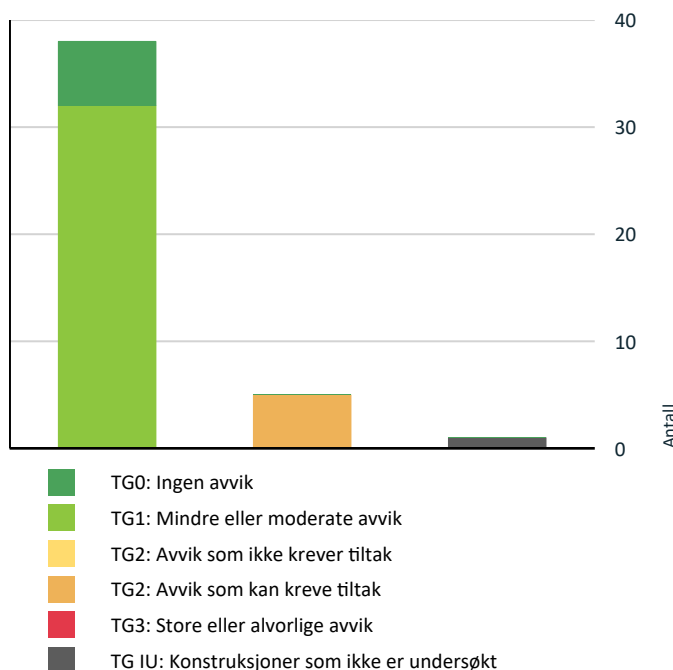
[Gå til side](#)

Enebolig

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.



Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).



Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Det mangler drenering fra innebygget sistene.



Våtrom > Etasje > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Det mangler lekkasjesikring fra innebygget sistene.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Mangler tetting mellom varerør og vannrør.



Våtrom > Etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Det mangler lekkasjesikring fra innebygget sistene.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2021

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Standard

Bygget har gjennomgående høy standard.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

! TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligen har takteking av asfaltapp.

! TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av metall.

! TG 1 Veggkonstruksjon

Det er veggkonstruksjon av isolerte betongelementer fra Fasec, disse er utvendig pusset.

! TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

! TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Utvendig er vinduene beslått med lakkerte aluminiumsbeslag.

! TG 1 Dører

Inngangsdører og terrassedører av treverk med glassfelt.

Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stuer, kjøkken og hovedbad til en sør/øst og nordvendt terrasse på omtrent 112 kvadratmeter. Terrassen er belagt med spaltegulv og har et rekkverk laget av treverk. Terrassen er utstyrt med overbygg på 11 kvadratmeter, jacuzzi, utekjøkken, utebelysning, stikkontakt og levegger for å gi ekstra funksjonalitet og komfort.

Terrasse ved inngangspartiet mot vest på 26 kvadratmeter, terrassen har spaltegulv og rekkverk av treverk. Den er i hovedsak overbygget, det er utebelysning og stikkontakt på vegg ved inngangsdøren

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulvoverflater av: Laminat og fliser. Det er gulvvarme i alle p-rom

Veggoverflater av: Malte slette flater.

Himlingsoverflater av: Malte slette flater. Utstrakt bruk av downlights i stuer, kjøkken og entrè

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv av: Støpt plate på mark.

Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille:
Stue 8. mm.

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom:
Stue 309 cm. max (skråhimling).

TG 0 Radon

Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipes og gasspeis mellom kjøkkenet og stuen i hoveddelen.

TG 1 Innvendige dører

Det er malte profilerte innvendige dører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Oppvarming: Elektrisk gulvvarme og gass.

TG 1 Garasje

Integrert garasje med flislagt gulv og malte vegg og himlingsflater. Garasjeporten er av metall og har elektrisk motor. Garasjen er utstyrt med: belysning, stikkontakter og el-bil lader.

Tilstandsrapport

VÅTROM

ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet har flislagt gulv med varme, malte vegger og en himling med malt flate og taklamper. Det inneholder et vegghengt servantskap med en overliggende servant og ett-greps armatur, arbeidsbenk med underskap, skuffer og nisjer for vaskemaskin og tørketrommel. I tillegg til to høyskap og ett overskap for praktisk oppbevaring

I arbeidsbenken er det en nedfelt vaskekum med ett greps kran.

Toalettet er vegghengt med en innebygget susterne.

Avtrekkshentilen for ventilasjon er plassert på vegg.

Vannrørene er av typen rør-i-rør system, mens avløpsrørene er laget av plast.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt



Kontroll av sluk.

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:

- Det mangler lekkasjesikring fra innebygget susterne.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utbedres er det fare for at en lekkasje ikke oppdages og blir mer omfattende enn nødvendig.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da badet er under 5 år og det foreligger dokumentasjon i form av Samsvarserklæring og tredjeparts kontroll som gir grunnlag for utgivelse av ferdigattest for boligen.

ETASJE > BAD

Generell

Bad med ankomst fra hovedsoverom.

Badet har flislagt gulv med varme, flislagte vegger og en himling med malt flate og downlights. Det inneholder et vegghengt servantskap med en heldekkende servant og ett-greps armatur. Vegghengt speil med lys og to høyskap er også en del av interiøret.

Dusjen er plassert som en åpen løsning i hjørne og har en dusjvegg av glass som avgrensning.

Dusjbatteri er tilkoblet en veggmontert takdusj og hånddusj for fleksibel bruk.

Toalettet er vegghengt med en innebygget systerne, noe som gir et moderne og plassbesparende design.

Avtreksventilen for ventilasjon er plassert på vegg.

Vannrørene er av typen rør-i-rør system, mens avløpsrørene er laget av plast.

Det er direkte adkomst til terrassen fra badet.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt



Kontroll av sluk.

ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:

- Det mangler drenering fra innebygget systerne.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avviket ikke utbedres kan det ved lekkasje i innebygget systerne ikke oppdages.

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da badet er under 5 år og det foreligger dokumentasjon i form av Samsvarserklæring og tredjeparts kontroll som gir grunnlag for utgivelse av ferdigattest for boligen.

ETASJE > BAD 2

Generell

Badet har flislagt gulv med varme, flislagte vegger og en himling med malt flate og downlights. Det inneholder et vegghengt servantskap med en heldekkende servant og ett-greps armatur. Et vegghengt speil med lys er også en del av interiøret. Dusjen er plassert på gulvet i hjørnet og har innfellbare dører for plassbesparelse og enkel tilkomst. Dusjbatteri er tilkoblet en veggmontert takdusj og hånddusj for fleksibel bruk. Toalettet er vegghengt med en innebygget systerne, noe som gir et moderne og plassbesparende design. Rommet har også opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel. Avtrekksventilen for ventilasjon er plassert på vegg. Vannrørene er av typen rør-i-rør system, mens avløpsrørene er laget av plast.

ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater Gulv

ETASJE > BAD 2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt



Kontroll av sluk.

ETASJE > BAD 2

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det mangler lekkasjesikring fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utbedres er det fare for at en lekkasje ikke oppdages og blir mer omfattende enn nødvendig.

ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

ETASJE > BAD 2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da badet er under 5 år og det foreligger dokumentasjon i form av Samsvarserklæring og tredjeparts kontroll som gir grunnlag for utgivelse av ferdigattest for boligen.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har en delvis åpen løsning mot stuen og to spiseplasser. Kjøkkeninnredningen har slette fronter og inkluderer benkeskap, ett overskap og fire høyskap i tillegg til kjøkkenøy med skuffeseksjoner for praktisk oppbevaring. Benkeplatene har laminerte overflater som er slitesterkt og lette å rengjøre. I benkeplaten er det en nedfelt oppvaskkum med ett-greps kran for enkel betjening.

Det stikkontakter på vegg for praktisk bruk.

Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, stekeovn, kombiovn og vinkjøler i høyskap samt oppvaskmaskin i benk og en nedfelt induksjon platetopp med integrert ventilator. Det er nisje under overskapet for frittstående kjøle/frysenskap.

Vannrørene er installert med et rør-i-rør system og avløpsrørene er av plast. For sikkerhet er det installert lekkasjestopper og komfyrvakt for skadebegrensning og sikker bruk.

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres ventilasjons kanal ut i det fri fra ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mangler tetting mellom varerør og vannrør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må plugges mellom varerør og vannrør slik at eventuelt lekkasjevann ledes tilbake til fordelerskap.

TG 1 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i vaskerommet. Det elektriske anlegget er basert på skjulte føringsveier fra byggeår. Utvendig skap med hovedbryter og måler. Hovedbryter på 63 Amp, 230 V. Anlegg.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2021
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
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
7. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

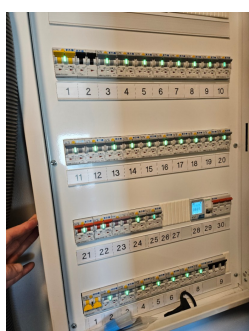
Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

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?
Nei



KURSFORTEGNELSE			
Viktig: Denne fortegnelsen er utarbeidet for et annet elektrisk anlegg enn det som er installert i dette anlegget. Det er derfor ikke garantert at den stemmer overens med det faktiske anlegget.			
ST ELECTRIC			
Kursfortegnelse for IT 230V			
Kurs	Antall	Størrelse	Merke
1	1	10	10
2	1	10	10
3	1	10	10
4	1	10	10
5	1	10	10
6	1	10	10
7	1	10	10
8	1	10	10
9	1	10	10
10	1	10	10
11	1	10	10
12	1	10	10
13	1	10	10
14	1	10	10
15	1	10	10
16	1	10	10
17	1	10	10
18	1	10	10
19	1	10	10
20	1	10	10
21	1	10	10
22	1	10	10
23	1	10	10
24	1	10	10
25	1	10	10
26	1	10	10
27	1	10	10
28	1	10	10
29	1	10	10
30	1	10	10
31	1	10	10
32	1	10	10
33	1	10	10
34	1	10	10
35	1	10	10
36	1	10	10
37	1	10	10
38	1	10	10
39	1	10	10
40	1	10	10
41	1	10	10
42	1	10	10
43	1	10	10
44	1	10	10
45	1	10	10
46	1	10	10
47	1	10	10
48	1	10	10
49	1	10	10
50	1	10	10
51	1	10	10
52	1	10	10
53	1	10	10
54	1	10	10
55	1	10	10
56	1	10	10
57	1	10	10
58	1	10	10
59	1	10	10
60	1	10	10
61	1	10	10
62	1	10	10
63	1	10	10
64	1	10	10
65	1	10	10
66	1	10	10
67	1	10	10
68	1	10	10
69	1	10	10
70	1	10	10
71	1	10	10
72	1	10	10
73	1	10	10
74	1	10	10
75	1	10	10
76	1	10	10
77	1	10	10
78	1	10	10
79	1	10	10
80	1	10	10
81	1	10	10
82	1	10	10
83	1	10	10
84	1	10	10
85	1	10	10
86	1	10	10
87	1	10	10
88	1	10	10
89	1	10	10
90	1	10	10
91	1	10	10
92	1	10	10
93	1	10	10
94	1	10	10
95	1	10	10
96	1	10	10
97	1	10	10
98	1	10	10
99	1	10	10
100	1	10	10

TG 0 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

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

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

TG 1 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 2021. De drenerende massene skal sammen med drensledningen sørge for at grunnvannstanden holdes på et tilstrekkelig lavt nivå slik at vann ikke trenger inn eller kapillært suges opp i fundamentene. Videre skal dreneringen bidra til stabilitet i grunnen under fundamentene og beskytte grunnen mot erosjon, oppbløting og nedsatt bæreevne.

Denne boligen har ringmur med støpt plate på mark hvor gulvkonstruksjonen inkludert varmeisolasjon i hovedsak ligger over terrengnivå. Konstruksjonen har normalt ikke synlig utvendig fuktsikring som på en grunnmur hvor det er rom under terreng. Drenerende masser under og mot ringmur, og evt. drensledning hvis dette er lagt er vurdert etter alder.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen er oppført på støpt plate mot mark.

TG 0 Terrengforhold

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2021. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2021. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

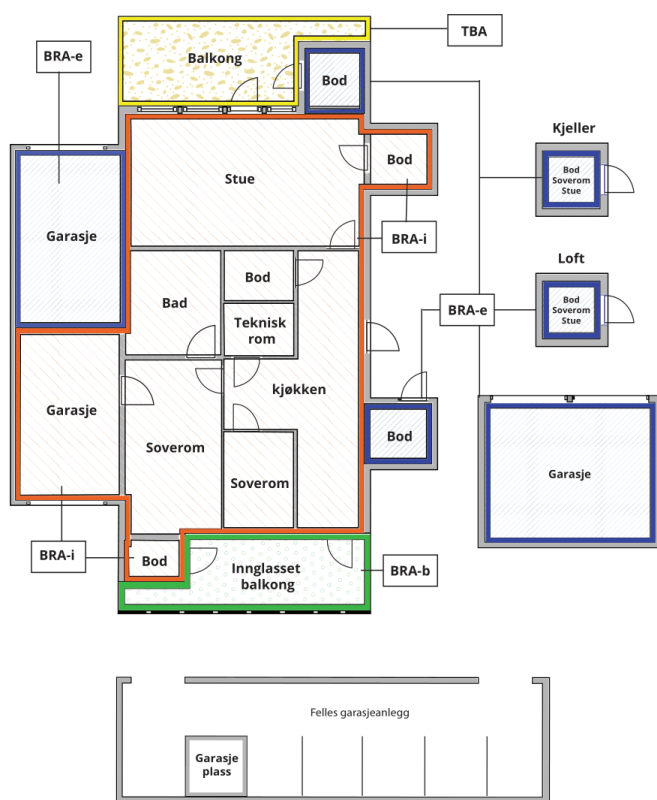
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	125	30		155	138
SUM	125	30			138
SUM BRA	155				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, Vaskerom, Kjøkken, Stue, Bad, Soverom, Soverom 2, Bad 2, Stue 2	Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

Kommentar: Boligen er oppført i 2021.

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	125	30

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.5.2025	Daniel Østbye	Takstingeniør
	Bjørn Terje Ottesen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	34	194		0	926 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Skattumbakken 15							
Hjemmelshaver Ottesen Bjørn Terje, Ottesen Reidun Sørås							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på tettstedet Løken i Aurskog-Høland kommune, Akershus fylke.

Adkomstvei

Privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Flat opparbeidet tomt, skråene mot øst.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyst.

Siste hjemmelsovergang

År

2022

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger			Fremvist		Nei
Egenerklæring		Egenerklæringen er ikke mottatt før rapporten ble utarbeidet.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyster.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er 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 sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- 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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

Takstmann tar forbehold om oppståtte endringer av tilstand etter befaring. Alle TG. og kommentarer er gitt etter tilstand på befaringstidspunktet. Alle målinger, fuktsøk ol. Er de faktiske forholdene på befaringstidspunktet. Det påpekes at takstmann ikke har elektrofaglig kompetanse, selv om elektriske installasjoner er vurdert i rapporten.

Takstmann innhenter opplysninger om boligen fra eier på befaringen, dette for å kunne gi et så godt bilde av bygningsmassen som mulig, usynlige installasjoner som bla. gulvvarme osv er opplysninger selger har gitt ved befaringen uten at takstmannen nødvendigvis har mulighet til å funksjonsteste eller etterprøve om de opplysninger som er gitt faktisk stemmer.

Det er selgers plikt at opplysninger om utført arbeide/oppradering som selger skulle ha vist eller må kjenne til fremkommer. Selger har også lest igjennom utkast til rapporten å kontrollert for feil/mangelfulle opplysninger før rapporten blir publisert i salgsoppgaven.