

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig
 Skogveien 6, 1831 ASKIM
 INDRE ØSTFOLD kommune
 gnr. 81, bnr. 241, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 121 m² BRA-i: 102 m²



Befaringsdato: 12.09.2025

Rapportdato: 12.09.2025

Oppdragsnr.: 13421-1049

Referansenummer: CX8214

Autorisert foretak: KJESERUD BOLIGTAKST

Sertifisert Takstingeniør: Per-Christian Kjeserud



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.



Rapportansvarlig

Per-Christian Kjeserud

pk@kjeserudtakst.no

913 54 951



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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Halvpart av horisontaldelt tomannsbolig. Boligen er oppført i 1960. Leiligheten består av 2. etasje og loftetasje som til sammen er på 102 m² Primær-rom. Felles gang på ca. 8 m². Halvpart av dobbel garasje på ca. 19 m².

Tomannsbolig - Byggeår: 1960

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Ny takstein i 2021.

- Normal levetid for betongtakstein er 30 til 50 år.
- Teglsteinspipe beslått med blikk over tak.
- Taknedløp og renner antatt tilkoblet dreneringen.
- Luftehatt med blikk over tak.
- Ingen snøfangere, foruten over balkong til andre etasje.
- Ingen innfestingstrinn, stigetrinn og ev. feieplattform.
- Yttervegger i pusset Siporex. Inngangspartiet og påbygget i 1. etasje er utvendig kledd med panel.
- Bærekonstruksjonen i taket er i tre. Saltak takform. Undertak er besiktiget fra kott i loftsetasjen.
- Karmer og rammer i tre. 3- lags isolerglass. Alle vinduer er nye fra 2020. Stuevindu med fastkarm fra 2025.

Ett vindu i loftsetasjen må byttes og har TG3. Kostnadsestimat for utskifting av dette vinduet er kr. 10.000 - kr. 50.000,-. Forventet levetid for isolerglass er 20 - 30 år.

Ytterdør i teak med sidefelt i glass til felles inngangsparti. To nyere balkongdører med 3- lags energiglass.

- Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
- Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
- Balkonger i treverk med undergulv i PVC duk med Royal terrassebord på 8 kvm mot syd og 4 kvm mot øst. Rekkverkene er pusset opp med overflatebehandlede våtromsplater fra Litex.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater:

- Gulv med fliser, eikeparkett og laminat.
- Vegger med malt panel, tapet og beiset panel.
- Himlinger med malte plater, malt strie og ospepanel.
- Etasjeskiller i betong mellom kjeller og 1. etasje og trebjelkelag mellom 1. etasje, 2. etasje og loftetasje. Det er tatt kontroll av planavvik i stue i andre etasje. Ingen avvik registrert på befaringsstidspunktet.
- Malte tretrapper med sving. Rekkverk på en side.
- Formpressede hvite dører med tre speil. Det er ikke lyd/branndør fra fellesgang til trappegang til andre etasje.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Gulv med fliser og vegger med fliser i marmor. Servant i Elvestein på skap i eik. Vegghengt wc. Dusjhjørne med forheng. El-vifte i vegg. Varmekabler. Badet er pusset opp uten dokumentasjon i 2006. Tilstrekkelig fall.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med innredning fra Ikea i heltre utførelse med grå glatte fronter. Dobbelt skyllekum med ett greps blandebatteri.

Innredningen består av benkeskap og overskap samt en barrløsning på vegg mot stue. Det er en fin kombinasjon av skap, skuffer og hyller i innredningen. Heltre bjørk benkeplater. Integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn og kaffemaskin. Ventilator med hette i rustfritt stål.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

- Naturlig ventilasjon.
- Kjøkkenventilator med kullfilter på kjøkkenet.
- Elektrisk avtrekksvifte på badet.
- Automatsikringer.
- Digital strømmåler.
- 32 AMP hovedsikring.

Oppvarming:

- Elektriske varmekabler på badet.
- Peisovn i stue og i loftstue.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Andel av 1433,8 kvm felles eiet tomt. Tomten er eiet 50/50 av seksjon 1 og 2. Tomten er opparbeidet med plenarealer, diverse beplantninger, hekk og singlet gårdsplass. Deler av tomten er inngjerdet. Parkering i garasje og i gårdsplassen. Takstmann har ikke mottatt seksjonering eller oversikt over disponering av utearealer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

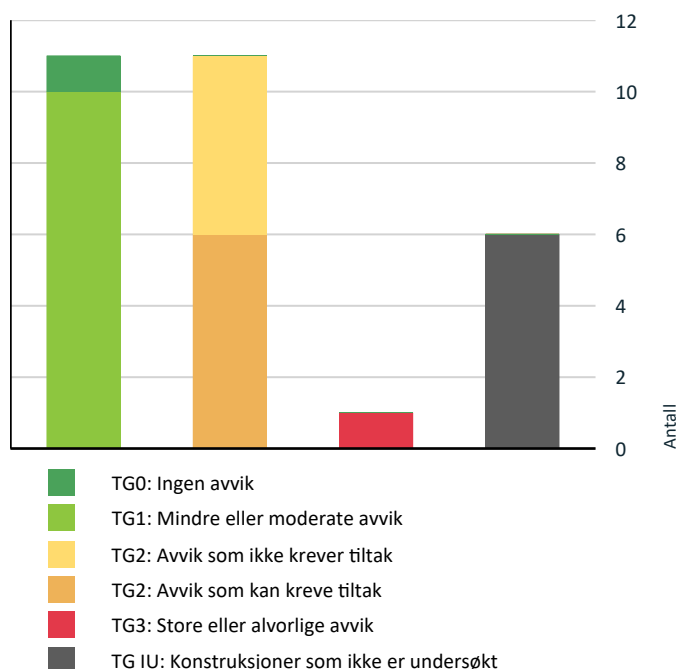
[Gå til side](#)

Tomannsbolig

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

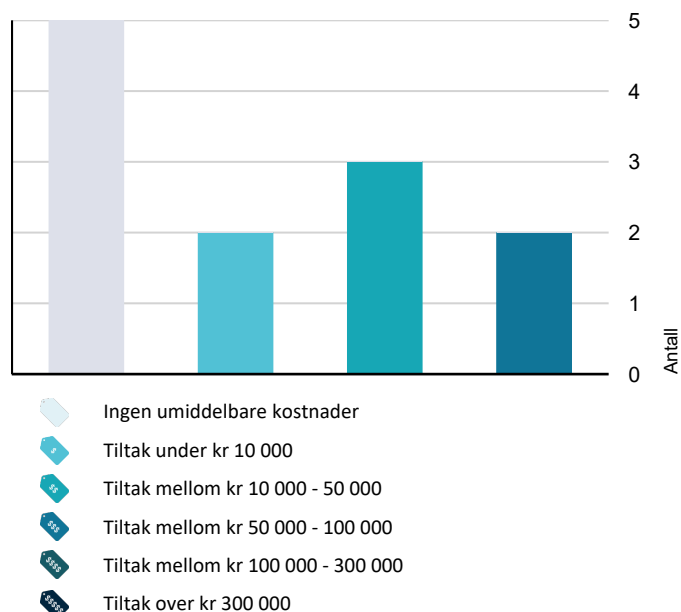
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

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

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

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

! Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Fukt i tiliggende konstruksjoner [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår

1960

Kommentar

I henhold til eiendomsverdi.

UTVENDIG

! TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Ny takstein i 2021.

- Normal levetid for betongtakstein er 30 til 50 år.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

! TG 3 Nedløp og beslag

- Teglsteinspipe beslått med blikk over tak.
- Taknedløp og renner antatt tilkoblet dreneringen.
- Luftehatt med blikk over tak.
- Ingen snøfangere, foruten over balkong til andre etasje.
- Ingen innfestingstrinn, stigetrinn og ev. feieplattform.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Stigetrinn for feier må monteres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger i pusset Siporex. Inngangspartiet og påbygget i 1. etasje er utvendig kledd med panel.

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Bærekonstruksjonen i taket er i tre. Saltak takform. Undertak er besiktiget fra kott i loftsetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på fuktskader i konstruksjonen.

Det er tegn til at det har vært lite eller ingen lufting i konstruksjonen. Det er halogen downlights i himling på loft. Metallbokser til innkassing av downlights. I følge eier er lufting utbedret ifb med omlegging av takstein i 2021.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 1 Vinduer

Karmer og rammer i tre. 3-lags isolerglass. Alle vinduer er nye fra 2020. Stuevindu med fastkarm fra 2025.

Ett vindu i loftsetasjen må byttes og har TG3. Kostnadsestimat for utskifting av dette vinduet er kr. 10.000 - kr. 50.000,-. Forventet levetid for isolerglass er 20 - 30 år.

! TG 2 Dører

Ytterdør i teak med sidefelt i glass til felles inngangsparti. To nyere balkongdører med 3-lags energiglass.

- Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
- Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ingen brann/lyddør fra felles trappegang i første etasje og til trapperom til andre etasje. Ei heller inn til leiligheten i andre etasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Brannjør må monteres. Det er ukjent om krav til branncelle er opprettholdt ifb med oppbygging av trapperom til andre etasje.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

Balkonger i treverk med undergulv i PVC duk med Royal terrassebord på 8 kvm mot syd og 4 kvm mot øst. Rekkverkene er pusset opp med overflatebehandlede våtromsplater fra Litex.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

! TG 1 Utvendige trapper

Utvendig betongtrapp med tre trinn opp til felles inngangsdør. Rekkverk på en side. Vegg på motsatt side.

Andre utvendige forhold

Det er ingen rømningsstige fra loftet.

INNENDIG

! TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Gulv med fliser, eikeparkett og laminat.
Vegger med malt panel, tapet og beiset panel.
Himlinger med malte plater, malt strie og ospepanel.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i betong mellom kjeller og 1. etasje og trebjelkelag mellom 1. etasje, 2. etasje og loftetasje. Det er tatt kontroll av planavvik i stue i andre etasje. Ingen avvik registrert på befaringstidspunktet.

! TG 2 Pipe og ildsted

- Teglsteinspipe beslått med blikk over tak.
- Vedovn i stue og loftstue.
- Alle sider på pipe er tildekket. Det er antatt synlige sprekkdannelser i pipe på to synlige sider.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at pipe har sprekker og riss.
- Pipevanger er ikke synlige.

Det kan tydes på noe horisontale sprekkdannelser i pipe foruten sprekker i overgang mellom vegg/pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Tapet på pipe bør fjernes for nærmere undersøkelse om det er sprekker i pipe eller ikke.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 2 Innvendige trapper

Malte tretrapper med sving. Rekkverk på en side.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det utifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper bør monteres på vegg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 2 Innvendige dører

Formpressede hvite dører med tre speil. Det er ikke lyd/branndør fra fellesgang til trappegang til andre etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ingen brann/lyddør til seksjon 4.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må etableres brann/lyddør til leiligheten.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Gulv med fliser og vegger med fliser i marmor. Servant i Elvestein på skap i eik. Vegghengt wc. Dusjhjørne med forheng. El-vifte i vegg. Varmekabler. Badet er pusset opp uten dokumentasjon i 2006.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger. Ospepanel i himling. Glassbyggerstein i dusjsone.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad 2 grunnet alder.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 grunnet alder

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsgrad 2 grunnet alder. Det anbefales på generelt grunnlag å installere dusjkabinett da badet er ca. 15 år gammelt.

Kostnadsestimat: Under 10 000

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Antatt smøremembran. Ingen dokumentasjon. Hjelpesluk under baderomsinnredning.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mangler drenering fra vegghengt wc.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Drenering bør etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Dusj med forheng og dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin (smal type vaskemaskin), stilfull baderomsinnredning med toppmontert vask og blandebatteri, speil innebygd i nisje med to downlights, vegghengt toalett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad 2 grunnet alder.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad grunnet alder på vifte.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG IU Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Trappegang og yttervegg ligger mot dusj-sone. Kjøkkeninnredning ligger mot vegg med vaske og toalett.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken med innredning fra Ikea i heltre utførelse med grå glatte fronter. Dobbel skyllekum med ett greps blandebatteri. Innredningen består av benkeskap og overskap samt en barrløsning på vegg mot stue. Det er en fin kombinasjon av skap, skuffer og hyller i innredningen. Heltre bjørk benkeplater. Integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn og kaffemaskin. Ventilator med hette i rustfritt stål.

2. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad 2 grunnet alder. Avtrekksvifte er funksjonstestet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG IU Vannledninger

Kobberrør.

! TG IU Avløpsrør

Avløpsrør i plast.

! TG IU Ventilasjon

- Naturlig ventilasjon.
- Kjøkkenventilator med kullfilter på kjøkkenet.
- Elektrisk avtrekksvifte på badet.

! TG IU Varmesentral

Elektriske varmekabler på badet.
Peisovn i stue og i loftstue.

! TG 1 Varmtvannstank

Ca. 200 liters varmtvannsbereder plassert i kott på loftet.

! TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

- Automatsikringer.
- Digital strømmåler.
- 32 AMP hovedsikring.
- Hovedinntak på loftet.
- Ingen informasjon om installatør på kursbetegnelse eller informasjon om dimensjon på ledninger.

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en elektriker.

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)?
Ja

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Antatt leirmasser i området. Eksakt utførelse av grunn og fundamenter er ikke dokumentert.

Drenering

Boligen er drenert om i 2013.

- Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år.
- Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1 - 5 år.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Grunnmur og fundamenter

Støpt betongplate uten isolasjon og fuktsperre mot grunn. Antatt grunnmur i betong. Kjellervegger er ikke inispisert da seksjonen ikke har tilgang til kjeller.

Tilbygg på ringmursfundament/Betongdragere. Ingen tilgang.

Bygninger på eiendommen

1/2-part av vertikaldelt dobbel garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

1/2-part av frittliggende dobbel garasje. Støpt betongplate på faste masser. Bindingsverksvegger utvendig kledd med panel. Bærekonstruksjonen i taket er i tre. Saltak takform tekket med betongtakstein og shingel. Motorisert vippeport i treverk. Besiktiget fra bakkeplan. Garasjen er nylig oppusset. TG 2 grunnet alder på garasjens opprinnelse.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

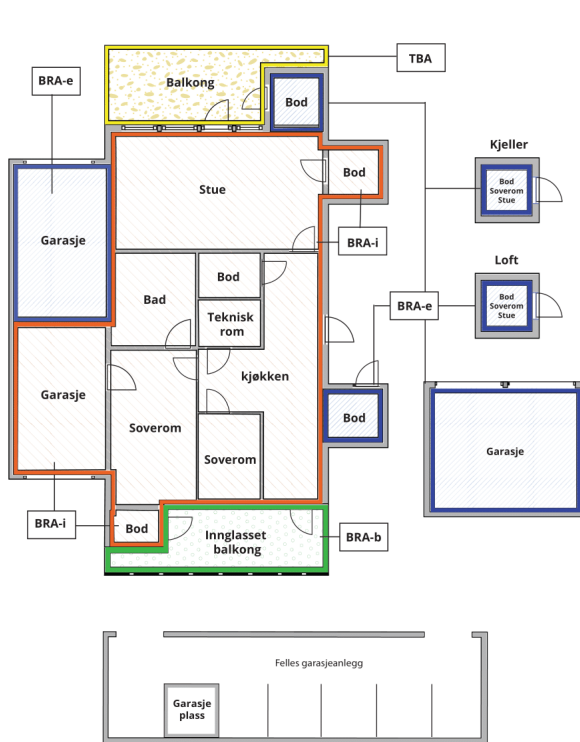
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 boder
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.

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	25			25	
2. Etasje	77			77	12
SUM	102				12
SUM BRA	102				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Stue		
2. Etasje	Entré, soverom, soverom 2, bad/vaskerom, kjøkken, stue, gang		

Kommentar

Felles gang i første etasje på ca. 8 kvm som ikke er medtatt i arealberegningene. To kott i knevegger på loftet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Eiendommen står registrert som enebolig med hybel/sokkelleilighet. Seksjon 1 & 2 ble opphevet 14.03.2002. Eiendommen er seksjonert 02.02.2006 med seksjon 3 & 4. Det er bemerket at det kun er innvendig dør fra felles gang til trapperom til leiligheten i andre etasje. Det er også kun innvendig dør til leiligheten i andre etasje. Det er ingen brann/lyddør til seksjon 4. Takstmann har ikke fått forelagt informasjon om oppbygging av trapperom og det antas at krav om branncelle mellom enhetene ikke er i henhold. På seksjonerings tegninger er trapperom i boligen fra kjeller til loft inntegnet som fellesareal. Vedrørende byggetegninger foreligger det byggetegninger for enkeltgarasje, ikke dobbelgarasje.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Ny himling i fellesgangen. Nye overflater på balkonger.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

1/2-part av vertikaldelt dobbel garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		19		19	
SUM		19			
SUM BRA	19				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

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)
Tomannsbolig	102	0
1/2-part av vertikaldelt dobbel garasje	0	19

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.9.2025	Per-Christian Kjeserud	Takstingeniør
	Cato Andre Holt	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3014 INDRE ØSTFOLD	81	241		4	1434 m ²	Ifølge Norges eiendommer	Eiet

Adresse

Skogveien 6

Hjemmelshaver

Holt Cato Andre

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fra leiligheten er det kun 1,1 km til sentrum som kan tilby stort utvalg av butikker, spisesteder og kino, apoteker, vinmonopol, banker, bibliotek, flere treningssenter, Østfoldbadet, kulturhuset, matbutikker og Askim handelspark, Askimtorget kjøpesenter, gågate, jernbane- og busstasjon, m.m.

Det er 33 minutter med tog til Ski og 57 minutter med tog til Oslo S. Det er ca. 41 minutter med bil fra Askim til Ryenkrysset i Oslo. I Askim har du fine rekreasjonsmuligheter blant annet i Åsermarka og på Rudsmåsan, Romsåsen gruver, nærhet til Trømborgfjalla i Eidsberg, ca. 30 minutter til Sverige og ca. 30-35 minutter til idylliske Son og Drøbak.

Askim er en by i Indre Østfold kommune. Den grenser i vest og nord til Spydeberg, i øst til Trøgstad og Eidsberg og i sør til Skiptvet. Byen fikk bystatus i 1996 og har ca. 16 000 innbyggere. Askim, Eidsberg, Hobøl, Spydeberg og Trøgstad ble slått sammen til én kommune fra 1. januar 2020, til Indre Østfold kommune og består av ca. 45 000 innbyggere.

Adkomstvei

Delvis privat og kommunal vei.

Tilknytning vann

Antatt offentlig nett via privat fordelingsnett. Jrf. megleropplysninger.

Tilknytning avløp

Antatt offentlig nett via privat fordelingsnett. Jrf. megleropplysninger.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse i henhold til sydsideplanen. Planid. 012419630001.

Om tomten

Andel av 1433,8 kvm felles eiet tomt. Tomten er eiet 50/50 av seksjon 1 og 2. Tomten er opparbeidet med plenarealer, diverse beplantninger, hekk og singlet gårdsplass. Deler av tomten er inngjerdet. Parkering i garasje og i gårdsplassen.

Tinglyste/andre forhold

- Eiendommen er seksjonert 02.02.2006. Sameiebrøk 76/201.
- Bestemmelse om kloakkledning tinglyst 04.07.1956.
- Erklæring/avtale vedrørende tilleggsdel tinglyst 02.02.2006.
- Bestemmelse om vannledning tinglyst 12.10.2017.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
970 000	2006

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.09.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	15.09.2025		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	15.09.2025		Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	15.09.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.12.2021	
2	30.12.2021	
3	03.01.2022	
4	03.01.2022	
5	03.01.2022	
6	03.01.2022	
7	15.09.2025	
8	15.09.2025	
9	17.09.2025	
10	17.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/CX8214>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon