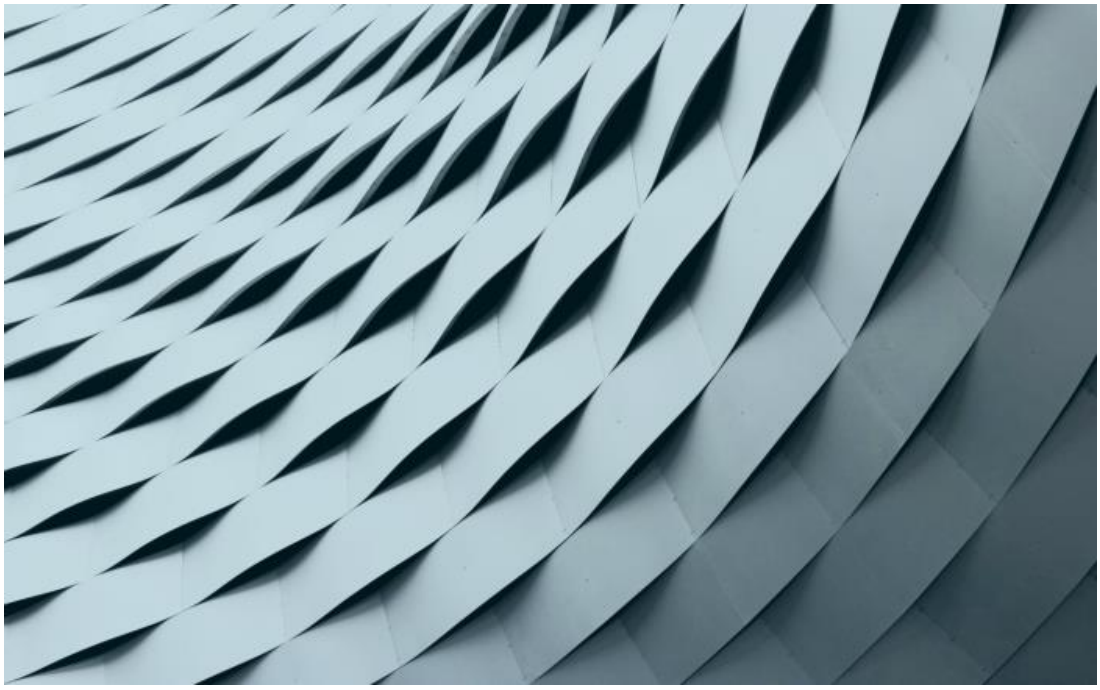
Tilstandsrapport

Romskollen 30, 1832 ASKIM

INDRE ØSTFOLD kommune

gnr. 92, bnr. 125, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 142 m² BRA-i: 136 m²



Befaringsdato: 09.04.2025 **Rapportdato:** 22.04.2025 **Oppdragsnr.:** 12018-25051 **Referansenummer:** BI3400

Autorisert foretak: Alpha Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jan Nicolai Aamot

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

ALPHA TAKSERING AS

Rapportansvarlig

Jan Nicolai Aamot
Uavhengig Takstingeniør
jan.nic@taksering.as
930 44 336

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Hva er en tilstandsrapport?

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

Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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

Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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 eksemplarfremstilling 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.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- 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

Nyere oppført kjedet enebolig over to etasjeplan med sportsbod og carport.

Denne rapporten gir en beskrivelse av bygningsdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og tekniske installasjoner og innvendige overflater.

Tilstandsrapporten er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer. Ingen symptomer eller avviker er funnet iht. oppdragets mandat.

Bygningen/boligen kan ha skjulte feil/mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særskilte områder er membranløsninger i våtrom, isolering av gulv, vegger, himlinger og vann- og avløpsnett.

Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand.

Tilstandsrapporten er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer. Det er brukt elektronisk fuktindikator i rom hvor det erfaringsmessig kan være kritisk med tanke på fuktighet. Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten/boligen.

Tilstandsgrader er vist under detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse. Der tilstandsgrad ikke er angitt er dette å betrakte som at bygningsdelen ikke er videre vurdert. Tilstandsgraden kan dels være satt grunnet manglende dokumentasjon og/eller generell alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

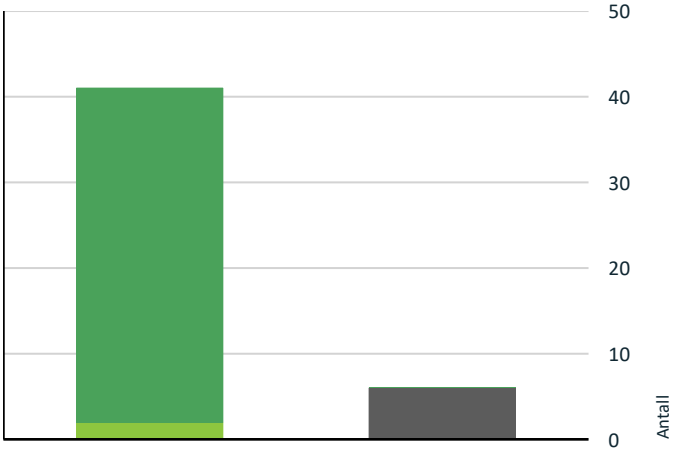
Kjedet enebolig

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

Godkjente og byggemeldte tegninger gjelder kun for boligen med carport. Det er ikke foretatt vurdering av tegninger av terrasse med pergola.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG IU	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
!	**Utvendig > Takkonstruksjon/Loft**	Gå til side
!	**Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn**	Gå til side
!	**Innvendig > Pipe og ildsted**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Drenering**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Terrengforhold**	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

* Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan- og Bygningsloven. Arealer er angitt etter målereglene i NS3940, med endringer etter retningslinjene til NTF. Det er ikke opplyst om eiendommen og bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/mangler, offentlige pålegg som ikke er utført utover det som eventuelt er nevnt i herværende rapport. Den bygningssakkyndige takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil eller mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god takstskikk tilsier. Befaringen er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Konklusjonen baserer seg på objektet, og i den stand og slik det presenteres på befaringsdagen.

Herværende rapporten er basert på gitte opplysninger av eier/rekvirent og vurdert ut fra forelagte opplysninger.

* Boligen er nyoppført og det er ikke avdekket eller observert negative avvik av betydning på befaringsdagen. Tilstandsgrader er vist under detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse.

Oppsummering av avvik

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

Kjedet enebolig

Tilstandsrapport

KJEDET ENEBOLIG

Byggeår
2022

UTVENDIG

TG 0 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking på boligen og tilbygget sportsbod er belagt med betongtaksten.
Taktekking på overbygg ved hovedinngang og tak over carport er belagt med takshingel.

Taktekkingen er besiktiget fra gårdsplass/terrasse.

Snefangere er montert.

Taktekking er vurdert og ingen avvik er registrert.
TG er satt på bakgrunn av at taktekking er nye.

TG 0 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør i galvanisert stål.

Takrenner og nedløpsrør er vurdert og ingen avvik er registrert.

TG er satt på bakgrunn av at takrennner, nedløpsrør og beslag disse er å betrakte som nye.

TG 0 Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført i isolerte stenderverkskonstruksjoner i tre, utvendig belagt med beisede/malte trepanel. Forventet oppført i henhold til byggeforskrifter som var gjeldende da boligen ble oppført.

Veggkonstruksjoner er ikke videre vurdert da disse er skjulte/tette.

TG er satt på bakgrunn av at veggene er å betrakte som nye.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonene er oppført i trekonstruksjoner, antatt belagt med suplater og lekter/sløyfer. Forventet oppført i henhold til byggeforskrifter som var gjeldende da boligen ble oppført.

Takkonstruksjonen er uisolert. Adkomst via himlingsluke er igjenntettet med isolasjon, og har ikke adkomstmulighet.

Overbygget inngangsparti ved hovedinngangen. Innfelte LED-spotter.

TG er satt på bakgrunn av at disse er nye og fremvist dokumentasjon.

TG 0 Vinduer

Malte vinduskarmer og vindusrammer med 3-lags isolerglass fra 2022. Innvendige plissegardiner på enkelte vinduer.

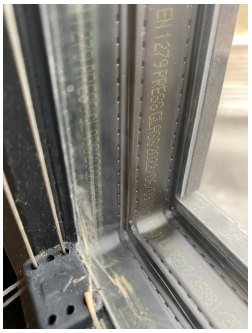
Takhøye vinduer i stue i 1. etasje

Tilstandsrapport

Vinduene er funksjonstestet og fungerte tilfredsstillende.
Vinduene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at vinduskarmer, lister og isolerglass kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

TG er satt på bakgrunn av at vinduene er å betrakte som nye.



TG 0 Dører

Inngangsdør til entré/trappegang med malte glatte overflater, glassfelt og sideglass.

Døren er funksjonstestet og fungerte tilfredsstillende.
Døren synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at dørkarmer, lister og dørblader kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

TG er satt på bakgrunn av at døren er å betrakte som nye.

TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

Overbygget platting ved hovedinngangen til boligen. Platting og markterrasser. Egen terrasse med trapp og pergola. Plattinger og markterrasser på totalt ca. 103m2.

Balkong på ca. 2m2. med adkomst fra stue i 2. etasje.

Trapp, plattinger, markterrasser og balkong er oppført i impregnerte trematerialer. Rekkverk på trapp og terrasse i spilekonstruksjoner. Rekkverk på balkong i herdet glass.

Det kan stedvis registreres noe ujevheter i kontruksjonene. Dette er trolig grunnet nyoppføring og varierende tørking. Terrassedekkene vil med tiden sette seg.

TG er satt på bakgrunn av at terrassene og balkongen er å betrakte som nye.

INNVENDIG

TG 1 Overflater gulv

Flisbelagte gulv i entré/trappegang.
Gjennomgående 1-stavs fiskebensmønstret laminatgulv på kjøkken og oppholdsrom i 1. etasje. 1-stavs laminatgulv i 2. etasjen.

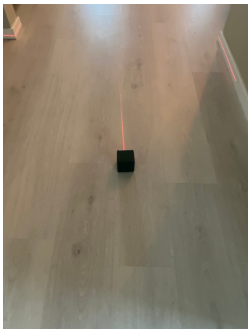
Gulvoverflatene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er ikke funnet nevneverdige avvik, annet enn normal bruksslitasje hvor det kan forekomme enkelte merker/riper i gulv.
Det er normalt at gulvoverflater kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader.

Tilstandsrapport

Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Merknad:
Det er stedvis registrert mindre høydeforskjeller på ca. 2-5mm. Det kan stedvis oppleves noe svikt og ujevnheter i laminatgulvene. Dette er ikke unormalt da laminatgulvene er lagt flytende.



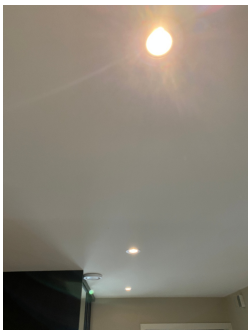
TG 0 Overflater himlinger

Gipshimlinger med pussede og malte overflater i alle rom.
Innfelte LED spotter i flere rom (ikke kontrollert, se pkt. elektriske anlegg).

Himlingsoverflatene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er ikke funnet nevneverdige avvik, annet enn normal bruksslitasje hvor det kan forekomme enkelte merker/riper i himlinger. Det er normalt at himlingsoverflater kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Målte himlingshøyder er 2,41 meter i hver etasje.



TG 0 Overflater vegger

Gipsplater med pussede og malte overflater i alle rom.
Spilevegg i entré/trappegang.

Veggoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er ikke funnet nevneverdige avvik, annet enn normal bruksslitasje hvor det kan forekomme enkelte merker/riper på vegger. Det er normalt at veggoverflater kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

TG IU Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i trebjelkelag, isolert med Glava/mineralull, belagt med sponplater som undergulv. Forventes oppført i henhold til byggeforskrifter som var gjeldende da boligen ble oppført.

Tilstandsrapport

Gulv mot grunn er ikke videre kontrollert da disse er skjulte.

TG IU Pipe og ildsted

Det er montert gjennomgående stålpipe fra stue i 1. etasje til over tak. Pipe er innbygget på soverom i 2. etasje.
Det er montert peisovn med glassdør i stue/spisestue i 1. etasje

Montering av stålrør/pipe er ikke vurdert da dette ikke er den bygningssakkyndiges kompetanseområde.

Montering forutsettes å være tilfredsstillende/godkjent iht. gitt ferdigattest.

Tilstandsvurdering og montering av ildsted er ikke vurdert, da dette må utføres av kvalifisert personell, og ligger utenfor den bygningssakkyndige takstingeniørens kompetajseområd.

TG 0 Innvendige trapper

Malt tretrapp med malte gelendre, håndløper og trinn.
Trappen har lukkede opptrinn.
Rekkverk med glass i 2. etasje. Rekkverk målt til 0.91 meter.

Det er normalt at trappevanger, trinn og rekkverk kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

TG 0 Innvendige dører

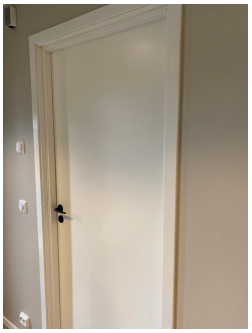
Innvendige dører med glatte overflater.

Dører vurderes å være i funksjonell stand. Alle dører er ikke testet ved åpning. De tilfeldig valgte dører som ble funksjonstestet fungerte tilfredsstillende. Det vil kunne forekomme avvik på dører som ikke er funksjonstestet.

Dørene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at dørkarmer, dørrammer og dørblader kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som

mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.



Andre innvendige forhold

Klesheng og sittebenk, og skyvedørsgarderobe med klesheng, hyller og speildører i entré/gang

Stor åpen garderobeløsning med klesheng, skuffer og hyller på hovedsoverommet.
Avsatt plass for garderobeskap på samtlige øvrige soverom.

Garderobeløsninger er ikke videre vurdert.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

Generell

Våtrommet er nytt og oppført etter TEK17.

Det er ikke fremvist FDV-dokumentasjon i www.boligmappa.no. Det er heller ikke fremvist dokumentasjon og arbeidsbeskrivelse av utført arbeide. Oppbygning av gulv, vegger og tak er derfor ikke kjent, og vurderingen begrenses av det som man kan besiktige på befaring.

Det er ingen indikasjon på at rommet ikke oppfyller funksjonskravet, men alle bygningdeler har en gradvis forringelse i forhold til at den fortsatt klarer å opprettholde sin funksjon fullt ut. For et membran utgjør dette at det blir sprøere med årene, og ikke like godt klarer å ta opp de naturlige bevegelser som er i en bygning. Dette gjør at man kan få svekkelser/sprekker i membransjiktet. Det anbefales alltid bruk av badekar eller lukket dusjkabinett på 'eldre' våtrom slik at direkte vannpåkjenning på gulv og vegger blir minimal.

1. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG 0 Overflater vegger og himling

Pussede og malte vegger.

Veggoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

-

Pussede og malte gipshimlinger.
Nedforet himling med innfelte LED-spotter. Spotter er ikke kontrollert, se pkt. elektriske anlegg.

Himlingsoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG 0 Overflater Gulv

Flisbelagte gulvoverflater.

Gulvoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

1. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG 0 Gulvkonstruksjon og fall

Støpt betongdekke .

Det er tilstrekkelig fall på gulv mot sluk. Fall og høydeforskjell er kontrollert med krysslaser og vater.

1. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Synlig åpent sluk med klemringsfunksjon og tilfredsstillende membran i gulvet.

1. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

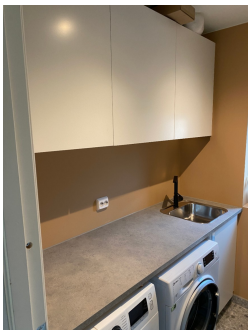
TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerom/teknisk rom er utstyrt og innredet med benkeskap, veggskap og høyskap med hyller og glatte fronter. Laminert benkeplate med utslagsvask i børstet rustfritt stål med 1-greps blandebatteri. Avsatt plass for vaskemaskin, tørketrommel og varmtvannsbereder.

Utstyr og innredninger er vurdert og ingen avvik er registrert.

Det er normalt at innredninger og overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG 0 Ventilasjon

Tilstrekkelig luftespalte under dørblad og punktavsug via boligens ventilasjonssystem.

Ventilasjonssystem er vurdert og ingen avvik er registrert.

1. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

Hulltaking i tilliggende konstruksjon

Det er utført søk med Protymeter fuktindikator i våtsoner, i og rundt dusjsonen. Det er ikke registrert eller avdekket fukt i de kontrollerte områdene. En slik operasjon er kun en fuktindikasjon og gir ingen relevant informasjon om fuktskader eller våtrommets levetid/standard. Dette er derfor ingen garanti for at det ikke kan være fuktskader, som ikke avdekkes med overflatekontroll. For fuktkontroll må bakenforliggende veggsystem kontrolleres ved hulltaking, noe som kan være vanskelig å utføre og kan påføre skader på konstruksjoner og membran.

Det er ikke foretatt hulltaking i tilliggende/bakenforliggende konstruksjoner da våtrommet er å betrakte som nytt. Det er ingen åpen bruk av vann på våtrommet.

1. ETASJE > DUSJ/WC

Generell

Våtrommet er nytt og oppført etter TEK17.

Det er ikke fremvist FDV-dokumentasjon i www.boligmappa.no. Det er heller ikke fremvist dokumentasjon og arbeidsbeskrivelse av utført arbeide. Oppbygning av gulv, vegger og tak er derfor ikke kjent, og vurderingen begrenses av det som man kan besiktige på befaring.

Det er ingen indikasjon på at rommet ikke oppfyller funksjonskravet, men alle bygningdeler har en gradvis forringelse i forhold til at den fortsatt klarer å opprettholde sin funksjon fullt ut. For et membran utgjør dette at det blir sprøere med årene, og ikke like godt klarer å ta opp de naturlige bevegelser som er i en bygning. Dette gjør at man kan få svekkelser/sprekker i membransjiktet. Det anbefales alltid bruk av badekar eller lukket dusjkabinett på 'eldre' våtrom slik at direkte vannpåkjenning på gulv og vegger blir minimal.

1. ETASJE > DUSJ/WC

TG 0 Overflater vegger og himling

Flisbelagte vegger.

Veggoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

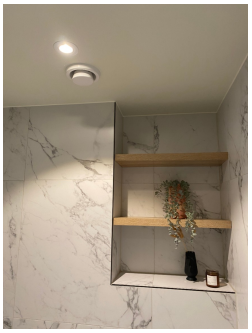
-

Pussede og malte gipshimlinger.
Nedforet himling med innfelte LED-spotter. Spotter er ikke kontrollerte, se pkt. elektriske anlegg.

Tilstandsrapport

Himlingsoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.



1. ETASJE > DUSJ/WC

TG 0 Overflater Gulv

Flisbelagt gulv.

Gulvoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

1. ETASJE > DUSJ/WC

TG 0 Gulvkonstruksjon og fall

Støpt betongdekke.

Nedsenket gulv i dusjsone. Det er tilstrekkelig fall på gulv mot sluk. Fall og høydeforskjell er kontrollert med krysslaser og vater.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > DUSJ/WC

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Synlig åpent sluk med klemringsfunksjon og tilfredsstillende membran i gulvet.

1. ETASJE > DUSJ/WC

TG 0 Vegger, membran og tettesjikt

Våtromsplater med smøremembraner.

Det er ikke funnet avvik, vegger og himlinger er nye. Vegger synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

1. ETASJE > DUSJ/WC

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Dusj/wc er utstyrt og innredet med servantskap med glatte skuffefront og hyller. Servantplate i kompositt med overmontert servant og 1-greps blandebatteri. Veggspeil med belysning. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Dusjhjørne med veggmontert blandebatteri, hånd/regndusj. Innfellbare rette dusjvegger i herdet glass.

Vegghengt toalett med innebygget sisterne med Safetybag. Med Safetybag ledes eventuelt lekkasjevann fra sisternen direkte til toalettet. Toaletter med safetybag krever ikke lekkasjehull/spalte for lekkasjevann.

Utstyr og innredninger er vurdert og ingen avvik er registrert.

Det er normalt at innredninger og overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

1. ETASJE > DUSJ/WC

TG 0 Ventilasjon

Tilstrekkelig luftespalte under dørblad og punktavsug via boligens ventilasjonssystem.

Tilstandsrapport

Ventilasjonssystem er vurdert og ingen avvik er registrert.

1. ETASJE > DUSJ/WC

Hulltaking i tilligende konstruksjoner

Det er utført søk med Protymeter fuktindikator i våtsoner, i og rundt dusjsonen. Det er ikke registrert eller avdekket fukt i de kontrollerte områdene. En slik operasjon er kun en fuktindikasjon og gir ingen relevant informasjon om fuktskader eller våtrommets levetid/standard. Dette er derfor ingen garanti for at det ikke kan være fuktskader, som ikke avdekkes med overflatekontroll. For fuktkontroll må bakenforliggende veggsystem kontrolleres ved hulltaking, noe som kan være vanskelig å utføre og kan påføre skader på konstruksjoner og membran.

Det er ikke foretatt hulltaking i tilliggende/bakenforliggende konstruksjoner da våtrommet er å betrakte som nytt.

2. ETASJE > DUSJ/WC

Generell

Våtrommet er nytt og oppført etter TEK17.

Det er ikke fremvist FDV-dokumentasjon i www.boligmappa.no. Det er heller ikke fremvist dokumentasjon og arbeidsbeskrivelse av utført arbeide. Oppbygning av gulv, vegger og tak er derfor ikke kjent, og vurderingen begrenses av det som man kan besiktige på befaring.

Det er ingen indikasjon på at rommet ikke oppfyller funksjonskravet, men alle bygningdeler har en gradvis forringelse i forhold til at den fortsatt klarer å opprettholde sin funksjon fullt ut. For et membran utgjør dette at det blir sprøere med årene, og ikke like godt klarer å ta opp de naturlige bevegelser som er i en bygning. Dette gjør at man kan få svekkelser/sprekker i membransjiktet. Det anbefales alltid bruk av badekar eller lukket dusjkabinett på 'eldre' våtrom slik at direkte vannpåkjenning på gulv og vegger blir minimal.

2. ETASJE > DUSJ/WC

TG 0 Overflater vegger og himling

Flisbelagte vegger.

Veggoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

-

Pussede og malte gipshimlinger.
Nedforet himling med innfelte LED-spotter. Spotter er ikke kontrollert, se pkt. elektriske anlegg.

Himlingsoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

2. ETASJE > DUSJ/WC

TG 0 Overflater Gulv

Flisbelagt gulv.

Gulvoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

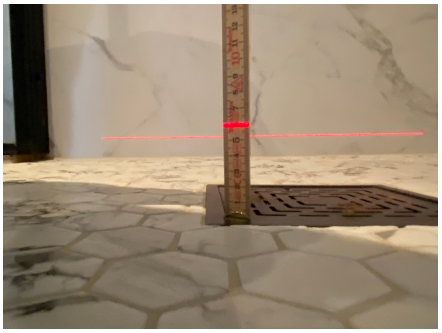
Tilstandsrapport

2. ETASJE > DUSJ/WC

TG 0 Gulvkonstruksjon og fall

Støpt betongdekke .

Nedsenket gulv i dusjsone. Det er tilstrekkelig fall på gulv mot sluk. Fall og høydeforskjell er kontrollert med krysslaser og vater.



2. ETASJE > DUSJ/WC

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Synlig åpent sluk med klemringsfunksjon og tilfredsstillende membran i gulvet.

2. ETASJE > DUSJ/WC

TG 0 Vegger, membran og tettesjikt

Våtromsplater med smøremembraner.

Det er ikke funnet avvik, vegger og himlinger er nye. Vegger synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

2. ETASJE > DUSJ/WC

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Dusj/wc er utstyrt og innredet med servantskap med glatte skuffefront og hyller. Servantplate i kompositt med overmontert servant og 1-greps blandebatteri. Veggspeil med belysning. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Dusjhjørne med veggmontert blandebatteri, hånd/regndusj. Innfellbare rette dusjvegger i herdet glass.

Vegghengte toalett med innebygget sisterne med Safetybag. Med Safetybag ledes eventuelt lekkasjevann fra sisternen direkte til toalettet. Toaletter med safetybag krever ikke lekkasjehull/spalte for lekkasjevann.

Utstyr og innredninger er vurdert og ingen avvik er registrert.

Det er normalt at innredninger og overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre

overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

2. ETASJE > DUSJ/WC

TG 0 Ventilasjon

Tilstrekkelig luftespalte under dørblad og punktavsug via boligens ventilasjonssystem.

Ventilasjonssystem er vurdert og ingen avvik er registrert.

2. ETASJE > DUSJ/WC

Hulltaking i tilligende konstruksjoner

Det er utført søk med Protymeter fuktindikator i våtsoner, i og rundt dusjsonen. Det er ikke registrert eller avdekket fukt i de kontrollerte områdene. En slik operasjon er kun en fuktindikasjon og gir ingen relevant informasjon om fuktskader eller våtrommets levetid/standard. Dette er derfor ingen garanti for at det ikke kan være fuktskader, som ikke avdekkes med overflatekontroll. For fuktkontroll må bakenforliggende veggsystem kontrolleres ved hulltaking, noe som kan være vanskelig å utføre og kan påføre skader på konstruksjoner og membran.

Det er ikke foretatt hulltaking i tilliggende/bakenforliggende konstruksjoner da våtrommet er å betrakte som nytt.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 0 Innredning

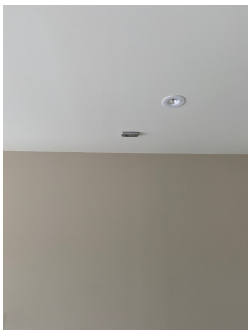
Kjøkkeninnredning fra Ballingslöv/Drømmekjøkken med benkestammer, veggstammer og høyskap med glatte fronter og to overskapsfronter med glass. Kompositttlaminerte benkeplater. Nedfelt oppvaskkum i kompositt med 1-greps blandebatteri. Integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser.
Praktisk U-formet kjøkkeninnredning med god skap- og benkeplass. Åpen løsning mot spisestue.

Hvitevarer er ikke kontrollert eller vurdert.

Innredning synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.
Det er foretatt søk med fuktindikator uten utslag på kontrollerte steder.

Det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket. Funksjonell innredning med normal bruksslitasje på innredninger.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Koketopp med integrert ventilator med kullfilter.

Nye typer benkeventilatorer basert på kullfilter er å regne som meget effektive.

Ifølge bestemmelser i NS3600 skal TG2 settes dersom det ikke er ventilatorer med direkte utsug/avtrekk til en separat ventilasjonskanal. Det er balansert ventilasjon i boligen som renser luften, og dette anses som tilstrekkelig utlufting sammen med nyere ventilatorer med kullfilter. Frekvens for utskifting av kullfiltre fra leverandøren må følges for å opprettholde kullfilterets funksjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

Skjulte rørføringer med rør-i-rørsystem. Fleksible vannledninger i plast er lagt i trekkerør fra fordelerkobling ved hovedvanninntak frem til hvert enkelt utstyr på kjøkken og våtrom.

Fordelingsskap med fordelingsstammer og stoppekran/vannmåler er plassert i vegg på vaskerom/teknisk rom . Synlig avrenningsrør fra fordelerskapet til rom med sluk. Hovedstoppekran er funksjonstestet og fungerte tilfredsstillende. Lokale stoppekraner i benkeskap på kjøkken og samtlige våtrom.

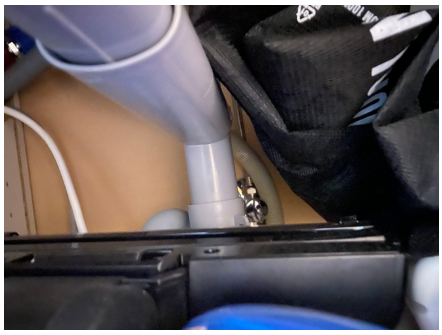
Det gjøres oppmerksom på at herværende kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Det tas sikte på å beskrive og vurdere synlige tekniske detaljer. Dette vil si at den prøving som er foretatt, kun er en funksjonsprøving. Det er ved befaringen foretatt kapasitetsprøving av vann og avløp på kjøkken og våtrom.

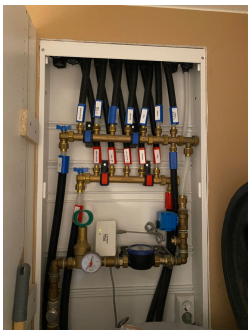
Tilstandsrapport

VVS anlegg er ikke den bygningssakkyndige takstingeniørens kompetanseområde. Det gjøres oppmerksom på at herværende kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Det tas sikte på å beskrive og vurdere synlige tekniske detaljer. Dette vil si at den prøving som er foretatt, kun er en funksjonsprøving. Det er ved befaringen foretatt kapasitetsprøving av vann og avløp på kjøkken og våtrom.

Vannledningene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Dokumentasjon på utført arbeide vil foreligge i www.boligmappa.no





TG 0 Avløpsrør

Avløpsrør i plast på kjøkken og våtrom.

Det gjøres oppmerksom på at herværende kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Det tas sikte på å beskrive og vurdere synlige tekniske detaljer. Dette vil si at den prøving som er foretatt, kun er en funksjonsprøving. Det er ved befaringen foretatt kapasitetsprøving av vann og avløp på kjøkken og våtrom.

VVS anlegg er ikke takstmannens kompetanseområde, og er derfor ikke gjennomgående kontrollert/vurdert. Det er eiers/brukers plikt til å påse at anlegget til enhver tid tilfredsstiller forskriftens sikkerhetskrav.

Avløpsrørene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.
TG er satt på bakgrunn av fremvist dokumentasjon.

Dokumentasjon på utført arbeide vil foreligge i www.boligmappa.no

TG 0 Ventilasjon

Balansert ventilasjonssystem. Dette er et viftesystem som leverer frisk renset luft og trekker ut brukt luft. Varme blir overført fra brukt luft til frisk luft i en varmegjenvinner, og ventilasjonskanaler fordeler den oppvarmede friskluften rundt i boligen via ventiler. På denne måten behøver friskluften normalt ikke ytterligere oppvarming. Luften i enheten sirkulerer via spalter under dørbladene. Man skal være klar over at slike anlegg trenger innregulering, ettersyn, kontroll og filterskifte for å kunne fungere tilfredsstillende. Funksjonstesting er utført da anlegget var påslått under befaring, og synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon. Det er ikke utført målinger av ovennevnte installasjoner, da det kreves eget utstyr for måling av luftmengder.

Ventilasjonsaggregatet er plassert på vegg i bod/teknisk rom i 2. etasje.

Tilstandsrapport

VVS anlegg er ikke takstmannens kompetanseområde, og er derfor ikke gjennomgående kontrollert/vurdert.

Ventilasjonsanlegget synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

TG er satt på bakgrunn av fremvist dokumentasjon.

TG 0 Varme

Elektrisk oppvarming. Varmekabler i alle rom i 1. etasje med unntak av trappebod. Egne soner for hvert enkelt rom. Peisovn i stue/spisestue i 1. etasje.

TG 0 Varmtvannstank

190 liters Høiax bereder er plassert på gulv i skap på vaskerom/teknisk rom.
Varmtvannsberederen synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Varmtvannsberederen er montert med fast tilkoblingspunkt.

TG 0 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.

Skjult elektrisk spredernett. Sikringsskap med automatsikringer og digital strømmåler plassert i vegg på vaskerom/teknisk rom.

Det elektriske anlegget synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er eiers/brukers plikt til å påse at anlegget til enhver tid tilfredsstiller forskriftens sikkerhetskrav.

Dokumentasjon på utført arbeide vil foreligge i www.boligmappa.no

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.
   2022

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

Tilstandsrapport

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Samsvarserklæringer må fremvises.

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, branntilløp 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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke den bygningssakkyndige takstingeniørens kompetanseområde. Dette er en stikkprøvekontroll/forenklet kontroll. Den bygningssakkyndige takstingeniøren har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll, og har ikke løsnet eventuelle spotter eller beskyttelsesbraketter eller skjerming rundt sikringer. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det er eiers/brukers plikt til å påse at anlegget til enhver tid tilfredsstiller forskriftens sikkerhetskrav.

TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av brannteknisk forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannteknisk 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 forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om brannteknisk forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarslere og brannslukningsapparat er observert.

Det skal iflg. forskrift kapitel 2, §7 være montert tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

Eier skal også sørge for at boligen er utstyrt med manuelt slokkeutstyr som kan benyttes i alle rom. Som manuelt slokkeutstyr nevnes pulverapparat eller husbrannslange. Det gjøres oppmerksom på at kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt.

Brannslukningsutstyr skal fremvises ved overtagelse. Det anbefales å funksjonsteste røykvarslere ved overtagelse. Brannslukningsapparat bør ikke være eldre enn 10 år, til tross for at pilen står på grønt og forseilingen er intakt.

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

TOMTEFORHOLD

TG IU Drenering

Tomten er skrånende og det er drenerende masser rundt støpt såle.

Drenering og drensrør er ikke videre kontrollert da disse er nedgravd og ikke tilgjengelig.

TG IU Grunnmur og fundamenter

Støpt Sundolittbasert isolert såle. Grunnmursplater.

Grunnmur og fundamenter er ikke videre undersøkt da disse er skjulte bak grunnmursplater.

Tilstandsrapport

TG IU Terrengforhold

Skrånende og opparbeidet tomt.

Ingen antydninger til utglidninger eller forskyvninger.

Eiendommen ligger tilgrensede dyrket mark.

Det er ikke gitt opplysninger om avvik ved drenering på tomten.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommen er tilknyttet offentlig og kommunalt vann og avløp med private stikkledninger til offentlig tilkoblingpunkt i gate.

Rørføringer er ikke kontrollert da disse er nedgravd.
TG er satt på bakgrunn av alder.

Bygninger på eiendommen

Carport med lagringsbod

Anvendelse

Byggeår
2022

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Enkel carport oppført i trekonstruksjoner. Pulttak belagt med takshingel. Takrenner og nedløpsrør i stål. Asfaltert dekke. Lagringsbod.

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

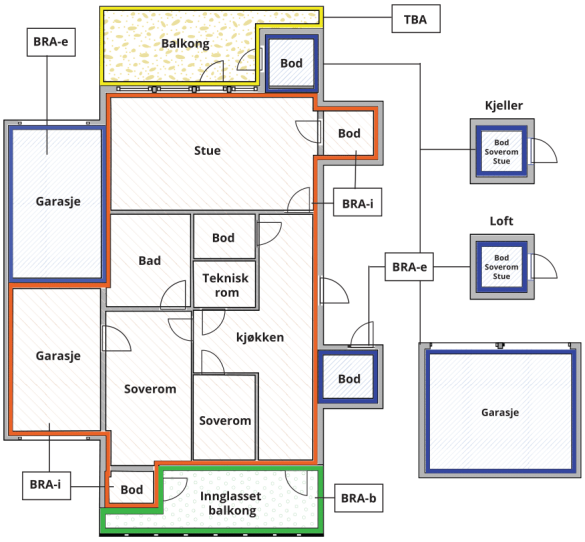
Hva er måleverdig areal?

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?

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 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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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

Kjedet enebolig

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	67	6		73	103
2. etasje	69			69	2
SUM	**136**	**6**			**105**
SUM BRA	**142**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. etasje	Entré/trappegang, kjøkken, stue/spisestue, soverom, Vaskerom/teknisk rom, dusj/wc, Trappekott		
2. etasje	Trappegang, stue, 4 soverom, dusj/wc, Bod/teknisk rom		

Kommentar

Alle areal er ca. mål og er oppmålt/kontrollmålt på stedet. Areal oppgis alltid i hele nærmeste kvadratmeter i rapporten. Grunnet avrundingsmetoder kan avvik på opptil +/- 2% forekomme. Alle arealer er oppmålt med digital 3D skanner, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

Fra og med 01.01.2024 gjelder nye regler for arealmåling. Areal i denne rapporten er målt etter de nye reglene i NS 3940:2023. Arealene oppgis i hovedsak som BRA-i, med tilleggsarealer som BRA-e. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling'.

Måleverdige arealer: Nisjer/innhuk ved åpninger til dører og vinduer i yttervegger er medregnet. Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha adkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige. Det er ingen forutsetning at rom oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må den bygningssakkyndige la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres både som oppholdsrom, selv om de er i strid med byggeforskriftene.

Boligen har terrasse og balkong som inngår i TBA arealet. Terrassen er oppmålt til ca. 103m2. og balkongen til ca. 2m2.og er oppmålt fra innsiden av rekkverket.
Boligen har også isolert sportsbod på ca. 6m2. med adkomst fra baksiden av boligen. Sportsboden fungerer som mellombygning mellom seksjon 1 og 2.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Arealene i herværende bolig er oppmålt med digital 3D laserskanner med stor nøyaktighet. Arealene er oppgitt iht. utarbeidede/prosesserte tegninger. Ønskes det digital tilgang til filer eller mer detaljerte plantegninger for interiørplanlegging eller interiørarkitekter, ta kontakt med Arealkontroll.no eller Alpha Taksering AS.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Godkjente og byggemeldte tegninger gjelder kun for boligen med carport. Det er ikke foretatt vurdering av tegninger av terrasse med pergola.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Boligen er nyoppført i 2022.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Carport med lagringsbod

Romfordeling

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

Kommentar

Carport er ikke målbar iht. NS3940, men er i herværende rapport opplyst iht. utført digital 3D skanning. Carport utgjør 24m2. Lagringsbod med lav takhøyde er målt til 2m2.

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Kjedet enebolig	130	6
Carport med lagringsbod	0	0

Kommentar

Kjedet enebolig

Fra og med 01.01.2024 gjelder nye regler for arealmåling. Begrepene P-rom og S-rom vil med tid utgå ifbm. de nye reglene for arealmåling.

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 BRA-i og BRA-e er basert på retningslinjer og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-rom eller S-rom. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Carport med lagringsbod

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.4.2025	Jan Nicolai Aamot	Takstingeniør
	Eier fremviste og ga opplysninger om bolige	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	92	125	0	1	861 m²	Kartverket / www.seeiendom.no	Eiet

Adresse
Romskollen 30

Hjemmelshaver
Michael Lyngholm Jakobsen

Eierandel
1 / 2

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Nyere oppført kjedet enebolig over to etasjeplan. Carport og sportsbod. Solrik balkong og stor markterrasse med pergola. Eiendommen er beliggende i et nyetablert boligområde på Romskollen. Meget solrik beliggenhet i barnevennlige omgivelser. Eiendommen har en flott beliggenhet uten gjenboere og flott utsikt over dyrket mark. Gangavstand til Rom barnehage og barneskole og Steinerskolen med Steinerbarnehage. Området er kjent for sine unike muligheter med nærhet til flotte turområder og skogen.

Adkomstvei

Tinglyst veiretter til eiendommen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning.
For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger.

Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning.
For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Regulering

Eiendommen ligger i et regulert område.

Om tomten

Felles asfaltert oppkjørsel med nr. 32. Oppvarmede kjørespor. Støttemurer mot vei og gårdsplass. Åpen carport med lader for elbil og biloppstillingsplass.

Stor solrik markterrasse på to plan med pergola. Flott beliggenhet uten gjenboere og fritt utsyn over dyrket mark.

Tinglyste/andre forhold

Årlige kommunale avgifter er ikke opplyst.

Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2025	Fåes ved henvendelse til Ligningskontoret.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Forsikringspolise er ikke fremlagt. Det forventes at eiendommen er tilstrekkelig forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Eiers egenerklæring om boligen	Ikke gjennomgått		Nei
Statens Kartverk		Informasjon om tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Informasjon om eier	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	22.04.2025	Rapportutkast godkjent med mindre endringer

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 dampsperren 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 fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede 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 godkjennelse 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 godkjennelse 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 person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

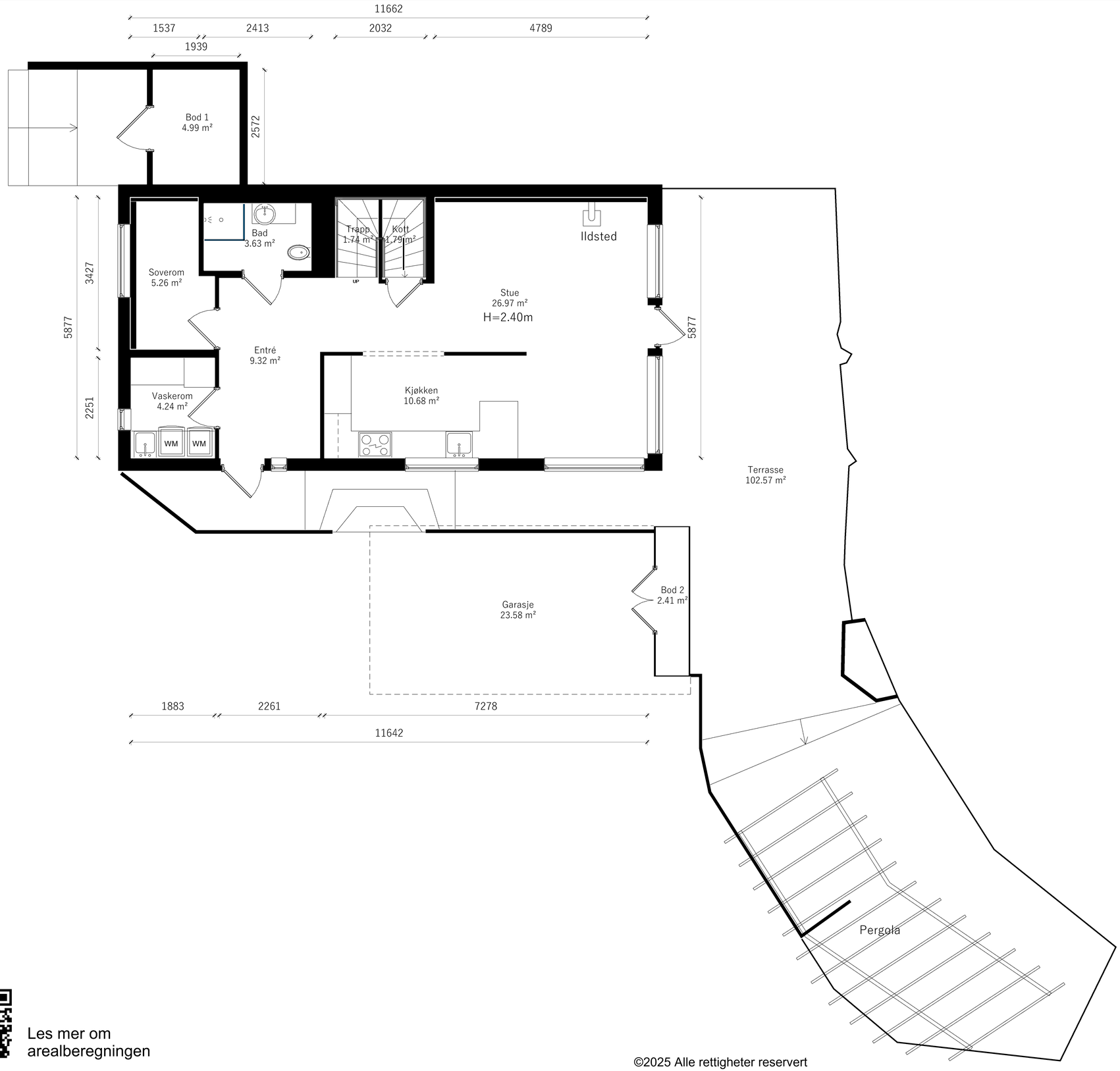
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/BI3400

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



Romskollen 30

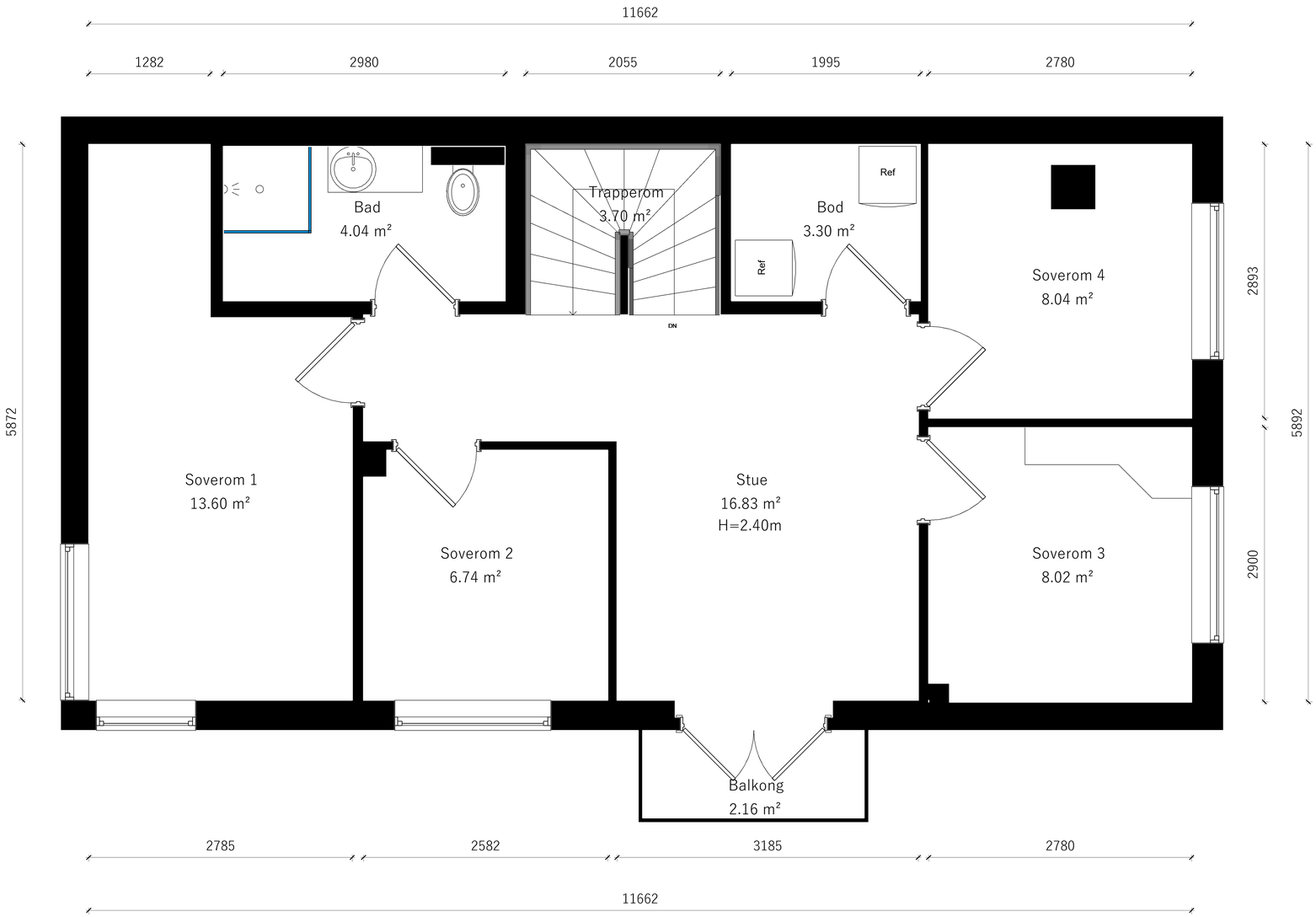
1.Etasje

Les mer om arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert

Arealkontroll.no

BO3D



Romskollen 30

2.Etasje

Arealkontroll.no

BO3D

Les mer om arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert