

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Borgaråsen 13 B, 1592 VÅLER I ØSTFOLD

 VÅLER kommune

 gnr. 2, bnr. 335, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 118 m² BRA-i: 118 m²



Befaringsdato: 20.04.2026

Rapportdato: 07.05.2026

Oppdragsnr.: 22431-1034

Referansenummer: NG7930

Autorisert foretak: Alvim Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Are Johan Moen



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

Are Johan Moen
Uavhengig Takstingeniør
are@moentakst.no
415 58 912

Medansvarlig

Gunnar Alvim
Uavhengig Takstingeniør
byggmesteralvim@hotmail.com
906 66 296



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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 • tilleggsgbygg 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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er en halvpart av en vertikaldelt tomannsbolig, med 1. etasje og 2. etasje. Boligen er oppført i 2026. Ringmurselementer med støpt betong. Vegger av bindingsverkskonstruksjon. Fasade/kledning har luftet liggende trekledning. Takkonstruksjon i tre, type saltak. Taktekingen er av betongtakstein. Vinduer har rammer og karmen av tre med utvendige aluminiumsbeslag. Vindusglass har 3-lags energiglass.

Boligen fremstår med god standard på utstyr og innredninger. Kjøkken og stue i åpen løsning med plass til både spisegruppe og sofagruppe. Kjøkkeninnredningen har lyse glatte fronter med benkeplate i laminat. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer. Boligen har 2 bad, ett i 1. etasje og ett i 2. etasje.. Badene har flislagte gulv, og vegger av fliser og malte plater. Badene er innredet med servantinnredning med slette fronter, speil og belysning. Det er vegghengt toalett og dusjvegger. Det er eget vaskerom i 1. etasje med flislagt gulv og malte vegger. Innredning med nedfelt skyllekum og opplegg for vaskemaskin. Stue/kjøkken og soverom har laminatgulv og malte plater på vegg. I entre er det flislagt gulv.

Boligen er nyoppført og fremstår med moderne standard, hvor valg av løsninger og materialvalg er i henhold til dagens byggeskikk.

Rapporten må leses i sin helhet.

Tomannsbolig - Byggeår: 2026

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Terrasse på 25 m², vendt mot vest, med tilgang fra stue og hage. Platting på 2,5 m² foran inngangsdør. På terrassen er det satt opp skillevegg mellom boligene som gir et privat utområde. Av materialer er det benyttet trykkipregnerte gulvbord. Utvendig vannkran er montert på vegg mot syd. Det er én dobbel stikkontakt ved balkongen, samt én dobbel stikkontakt ved inngangspartiet. Utelamper er også installert.

INNENDIG

[Gå til side](#)

1. etasje:

Gulv: Stue og kjøkken har laminat. Bad og vaskerom har fliser. Vegger: Stue og kjøkken har malte plater. Bad har flis og malte plater. Himlinger: Malte plater.

2. etasje:

Gulv: Soverom har laminat. Bad har fliser. Vegger: Soverom har malte plater. Bad har fliser og malte plater. Himlinger: Malte plater.

Boligen har malt tretrapp.
Boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1 etasje:

Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt. Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Badegulvet har nedsenket gulv i dusjsone.

Rommet har innredning med nedfelt servant, speil med lys, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne, veggmontert dusjgarnityr, dobbel stikkontakt ved vask og downlights. Det er balansert ventilasjon.

Vaskerom:

Veggene har malte plater. Taket er malt. Gulvet er flislagt med sokkelflis. Rommet har elektriske varmekabler i gulv. Rommet har innredning med nedfelt skyllekum og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Dobbelt stikkontakt over benk. 2 enkle stikkontakter plassert under benk. Det er balansert ventilasjon.

Bad 2 etasje:

Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt. Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Badegulvet har nedsenket gulv i dusjsone. Rommet har innredning med nedfelt servant, speil med lys, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne, veggmontert dusjgarnityr, dobbel stikkontakt ved vask og downlights. Det er balansert ventilasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med åpen løsning mot stue, hvor det er plass til spisegruppe. Innredning med lyse glatte fronter. Benkeplaten er av laminat og har nedfelt vask. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer, som kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Ventilasjon:

Boligen har balansert ventilasjon.

Oppvarming:

Det er varmekabler på bad.
Det er montert stålpipes for fremtidig vedovn.

Annet:

Varmtvannstank på ca 200 liter.

Sikringsskap, varmtvannsbereder og balansert ventilasjon er plassert i et samleskap av typen Kardia, som er plassert i entre/gang i 1. etasje.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomten er opparbeidet med tilsådde plenarealer. Gårdsplassen har felles innkjøring og er gruset/singlet. Parkering på egen side av tomten.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Bygget er opplyst utført med forskriftsmessig radonsperre, dokumentasjon foreligger

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

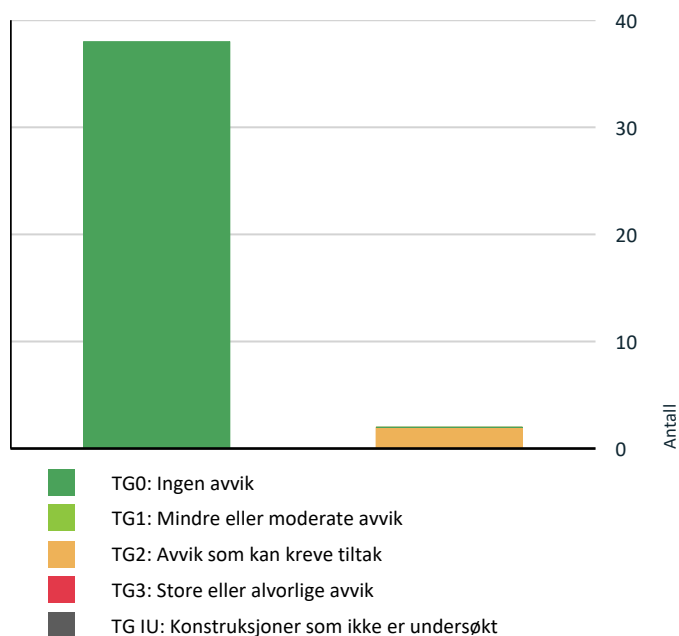
Tomannsbolig

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

Ferdigattest datert 31.03.2026 er fremvist

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår

2026

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse

Boligformål

Standard

Bygget har gjennomgående høy standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er ennå ikke tatt i bruk. Utvendig består bygningen av beiset trekledning. Innvendige materialvalg og utstyr/innredninger av god kvalitet. Ingen umiddelbare vedlikeholdsbehov.

UTVENDIG

! TG 0 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

! TG 0 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål.

! TG 0 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende luftet bordkledning.

! TG 0 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er lukket uten mulighet for inspeksjon.

Takkonstruksjonen er utført som et kaldt loft uten ventilering (uluftet konstruksjon). Konstruksjonen består typisk av takstoler i tre, hvor isolasjonen er plassert i etasjeskillet mot underliggende oppvarmet rom. Over isolasjonen er det et lukket hulrom opp mot undertak og ytterteking.

Da konstruksjonen er uten lufting, stilles det skjerpede krav til utførelse med hensyn til dampsperre og lufttetthet for å hindre transport av fuktig inneluft opp i konstruksjonen. Eventuelle utettheter kan medføre risiko for kondensdannelse og påfølgende fuktskader i isolasjon og trekonstruksjoner.

Konstruksjonstypen anses som mer sårbar for fuktrelaterte skader enn tradisjonelle luftede loft, og det er derfor viktig med korrekt utførelse og jevnlig kontroll. Eventuelle skader eller avvik vil ofte være skjulte og ikke nødvendigvis synlige ved en begrenset visuell inspeksjon.

! TG 0 Vinduer

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
-utvendig har vinduene sorte aluminiumsbeslag

! TG 0 Dører

Beskrivelse

Isolert, malt hovedytterdør med glassfelt.
Malt balkongdør i tre med utenpåliggende aluminiumsbeslag.

! TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse på 25 m², vendt mot vest, med adkomst fra stue og hage. Platting på 2,5 m² foran inngangsdør. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord.

! TG 0 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Utvendig vannkran er montert på vegg mot syd. Det er én dobbel stikkontakt ved balkongen, samt én dobbel stikkontakt ved inngangspartiet. Utelamper er også installert.

INNENDIG

! TG 0 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

! TG 0 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Gulv mot grunn er av betongdekke. Med punktlaser er det målt en høydeforskjell på 2-4 mm, noe som er innenfor standardens krav til måleavvik.

Etasjeskillet er av trebjelkelag. Med punktlaser er det målt en høydeforskjell på 2-4 mm, noe som er innenfor standardens krav til måleavvik.

! TG 0 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Det er montert isolert stålpipes. Pipen er avsluttet ved tak i 2. etasje, og må forlenges ned til stue ved eventuell senere montering av ildsted. Det er ikke montert ildsted.

! TG 0 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

Tilstandsrapport

! TG 0 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer og fremlagte bilder

1. ETASJE > BAD

! TG 0 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall utenfor dusjsonen er målt til 10mm. Fall i dusjsone er målt til 17mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 35mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

-Det er påvist nivåforskjell over 25 mm mellom gulvnivå og terskel.

-I henhold til TEK17 bør det ikke være terskler eller nivåsprang. Eventuell terskel, inkludert toleranser, bør ikke være høyere enn 25 mm over gulvnivå, og den bør være avfaset.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

-Det må gjøres tiltak om avviket skal lukkes

1. ETASJE > BAD

! TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, speil med lys, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne, veggmontert dusjgarnityr, dobbel stikkontakt ved vask og downlights

Det er benyttet TECE profil innbygningssisterne m/Sealinbag

1. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking da det foreligger dokumentasjon på utførelse.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

1. ETASJE > VASKEROM

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket er malt.

1. ETASJE > VASKEROM

Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 8mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 8mm.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

-Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av punktlaser. Målt ca 8mm fra ferdig overflate ved dør til overkant sluk. Ikke fallforhold etter byggetidspunktets krav.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

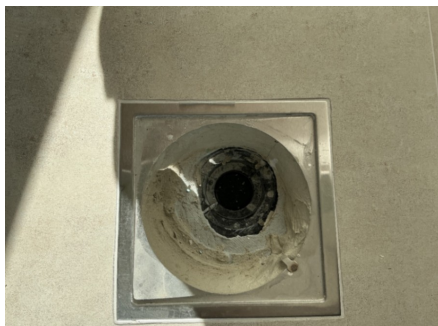
-Det er registrert utilstrekkelig fall mot sluk på deler av gulvet. Våtrommet kan fungere ved normal bruk, men avviket innebærer at vann ikke nødvendigvis ledes effektivt til sluket. Ved større vannsøl eller lekkasje kan dette føre til oppsamling av vann på gulvet og økt risiko for fuktpåvirkning i tilstøtende rom. Utbedring av fallforhold anbefales.

1. ETASJE > VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



1. ETASJE > VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Dobbelt stikkontakt over benk. 2 enkle stikkontakter plassert under benk.

1. ETASJE > VASKEROM

Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking da det foreligger dokumentasjon på utførelse.

2. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer og fremlagte bilder.

2.ETASJE > BAD

! TG 0 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.

2.ETASJE > BAD

! TG 0 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 50mm.

2.ETASJE > BAD

! TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



2.ETASJE > BAD

! TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Det er speil med lys, downlights og dobbel stikkontakt. Dusjgarnityret er vegghengt. Det er benyttet TECE profil innbygningssisterne m/Sealinbag

2.ETASJE > BAD

! TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

2.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt. Det er fremlagt dokumentasjon på utførelse

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 0 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 0 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 0 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Vannledningene er merket.

! TG 0 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

! TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

! TG 0 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Boligen har teknisk skap (kardiaskap) hvor elektrisk anlegg, varmtvannsbereder og ventilasjonskomponenter er samlet. Løsningen er plassbesparende, men gir begrenset plass og tilkomst for inspeksjon og vedlikehold.

! TG 0 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Tilstandsrapport

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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Sikringsskapet er plassert i et samleskap type Kardias og har automatiske sikringer og jordfeilbryter. Kardiaskapet er plassert i entre/gang.

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.

2026

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

Ja Viken Tekniske AS

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

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

Tilstandsrapport

Det er gjennomført en forenklet kontroll av det elektriske anlegget, jm. NS 3600. Vurderingen er basert på visuell gjennomgang og enkle funksjonstester, uten bruk av måleinstrumenter. Undersøkelsen er ikke utført av elfagkyndig kontrollør eller eltakstmann

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent. Det er mye stein i området.

! TG 0 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det er steinfylling rundt boligen. Dreneringen ligger skjult i bakken. På befaringsdagen ble det ikke påvist tegn til fuktighet eller vannansamlinger på ringmur.

! TG 0 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren består av isolerte elementer med armert betong.

! TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Delvis flat tomt med steinfylling inntil ringmur.

! TG 0 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2026. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2026. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

! TG 0 Andre tomteforhold

Beskrivelse

Tomten er delvis flat, med opparbeidet og tilsådd plenareal samt singlet gårdsplass.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Tilstandsrapport

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befarings tidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Bygget er opplyst utført med forskriftsmessig radonsperre, dokumentasjon foreligger

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

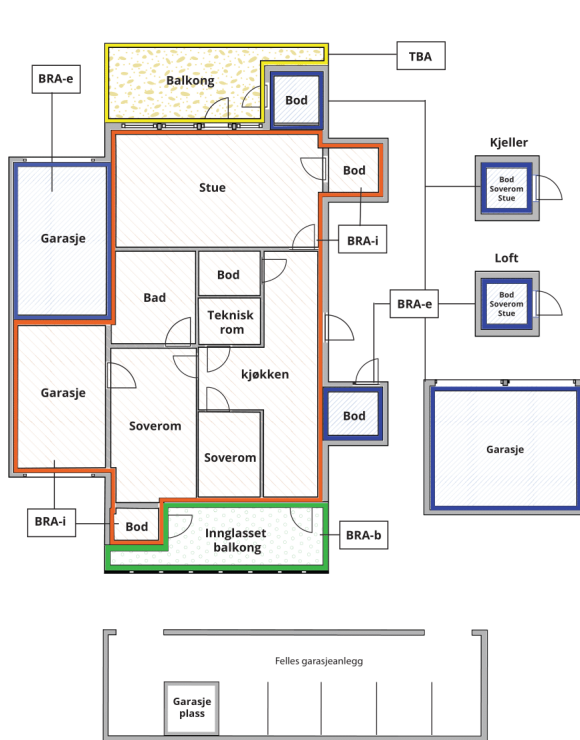
Hva er måleverdig areal?

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 optas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	59			59	28
2. Etasje	59			59	
SUM	118				28
SUM BRA	118				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, stue/kjøkken, bad, trapp, vaskerom		
2. Etasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bad, gang		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Ferdigattest datert 31.03.2026 er fremvist

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Boligen er et nybygg fra 2026

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.4.2026	Gunnar Alvim	Takstingeniør
	Nh Hjem AS	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3114 VÅLER	2	335		2	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Borgaråsen 13 B

Hjemmelshaver

Nh Hjem AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen i Borgaråsen 13B ligger i et rolig og etablert boligområde i Våler kommune (Østfold). Området består hovedsaklig av småhusbebyggelse og fremstår som familievennlig.

Det er kort avstand til barnehage, skole og dagligvaretilbud. Våler sentrum ligger innenfor rimelig kjøreavstand og tilbyr nødvendig servicetilbud. Det er også tilgang til offentlig kommunikasjon i området, med forbindelse til nærliggende byer.

Nærområdet har gode rekreasjonsmuligheter med turterreng, skogsområder og friarealer, noe som gir gode muligheter for friluftsliv.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er flat. Det er opparbeidet og tilsådde plenareal. Gårdsplass/biloppstillingsplass er singlet/gruset

Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent har fått oversendt denne rapporten for gjennomlesning før den benyttes i salg. Modernisering/utbedringer som fremkommer av følgende rapport er i følge eier/rekvirent, og der dokumentasjon foreligger og er fremvist, er dette nevnt i rapporten. Takstingeniør er ikke gjort kjent med andre forhold som kan begrense verdien ved salg eller omsetning enn det som er nevnt i rapporten. Rettigheter og servitutter er ikke innhentet, og eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen. Det er ikke fremlagt noen tinglyste forhold.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	31.03.2026		Gjennomgått		Nei
Energirapport	29.04.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.05.2026	

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. 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 fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

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 funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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.
- Fuktspørsmål: Overflatespørsmål med egnet spørreutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukthold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerlektrode og pigger).
- Utvidet fuktspørsmål (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 slitasjegrade: 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,

- 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 ren 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."

- 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](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/NG7930>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon