

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Lomsnesveien 269, 1930 AURSKOG

 AURSKOG-HØLAND kommune

 gnr. 206, bnr. 13

## Markedsverdi

**7 250 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 298 m<sup>2</sup> BRA-i: 201 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 29.10.2024

Rapportdato: 01.11.2024

Oppdragsnr.: 10816-24145

Referansenummer: GM1964

Autorisert foretak: Petter Larsen Havnen AS

Sertifisert Takstingeniør: Petter Larsen

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, 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.

## Rapportansvarlig

Petter Larsen  
Uavhengig Takstingeniør  
larsen@takstpartner.no  
922 11 434



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© 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 straffansvar.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



# Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen består av enebolig, garasje, bryggerhus/hønehus og dukkestue.

Eneboligen ble oppført i ca. 1899 og ble tilbygd/ombygd i 2005 og 2021.

Eneboligens standard er beskrevet i rapporten.

Garasjen ble oppført i 2015.

Garasjens utførelse er enkelt beskrevet i rapporten.

Dukkestuen antas å være oppført i 2005.

Dukkestuens utførelse er enkelt beskrevet i rapporten.

Bryggerhus/hønehus har ukjent byggeår.

Bygningen vurderes til å ha ingen teknisk verdi og utførelse er enkelt beskrevet i rapporten.

## Enebolig - Byggeår: 1890

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltakskonstruksjoner av tre med innredet 2. etasje/loftsetasje.

Møneloft og deler av kneloft er blindloft uten tilgang.

Taktekkingen er av betongtakstein.

Takrenner, nedløp og beslag av metall.

Veggene i opprinnelig del har tømmerkonstruksjon/laftet tømmer.

Veggene til tilbygde deler har trebindingsverk.

Fasade/kledning har stående trebordkledning.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Entredør i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass.

Terrassedør 1 er 2-fløyet i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass.

Terrassedør 2 er i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass.

Terrasser i trekonstruksjon på punktfundamentering/blokker og lignende.

Spaltegulv av tre.

Del av terrasse er takoverbygd og har markise.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Steinfliser, keramiske fliser, laminat og parkett.

Vegger: Malte slette flater/plater, tømmer, trepanel, panelplater og fliser.

Himling: Trepanel og himlingspanel/mdf. Utstrakt bruk av downlights.

Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er dels av trebjelkelag og dels av betongdekke.

Etasjeskiller/gulv i 2. etasje er av trebjelkelag.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og del av krypkjeller er under betongdekke.

Trapp: 180 graders tretrapp.

Innerdører: 4-speil formpressede dører og 3-speils tredører. 1 dør er 2-fløyet og har glassfelt.

Oppvarming: Vedfyring med peis på kjøkken og peisovn i stue.

Elektrisk gulvvarme i entre og badrom i 1. etasje.

Elektrisk gulvvarme på badrom i 2. etasje.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc/vaskerom i 1. etasje består av: Gulvmont. wc. Dusjnise med dusjvegg av glassbyggerstein. Badekar. Servantskap. Benkeskap og overskap. Opplegg for vaskemaskin.

Bad/wc i 2. etasje består av: Veggmont. wc. Dusjnise med dusjvegg og dusjdør. Servantskap og speil med lys. Veggskap.

[Gå til side](#)

### KJØKKEN

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med heltre skrog og 1-speils malte heltre fronter.

Enkelte skap har folierte skrog og 1-speils malte fronter.

Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall.

Ventilator med avtrekk.

Integrert induksjonstopp, stekeovn og kjølehjørne. Oppvaskmaskin.

[Gå til side](#)

### TEKNISKE INSTALLASJONER

# Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).  
Rørfordeler i krypkjeller. Rørfordelerskap til vannrør bad 2. etasje er i vegg bak servantskapet.  
Det er avløpsrør av plast.  
Boligen har 2 stk. varmtvannstanker på ca. 120 liter, plassert i krypkjeller.

Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler.  
Det er avtrekk fra ventilator kjøkken.  
Det er avtrekk fra vifter på begge baderom.

Luft til luft varmepumpe i 1. etasje.

Røykvarslere og slukkeapparat.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.  
Det antas å være drenering med drenerør rundt grunnmur.  
Bygningen har grunnmur av betong og sparesteinsmur.  
Tomten er skrånende ned mot nord.  
Utvendige avløpsrør er av plast.  
Utvendige vannledninger er av plast (PEL).  
Det er vannforsyning via privat grunnboret brønn.  
Avløpet går til minirensanlegg på eiendommen

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	298 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	201 m <sup>2</sup>
Totalpris	7 250 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 7 250 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

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

## Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Tegningen stemmer noenlunde med dagens bruk, men det er noe avvik på utførelse og rominndeling.

## Dukkestue

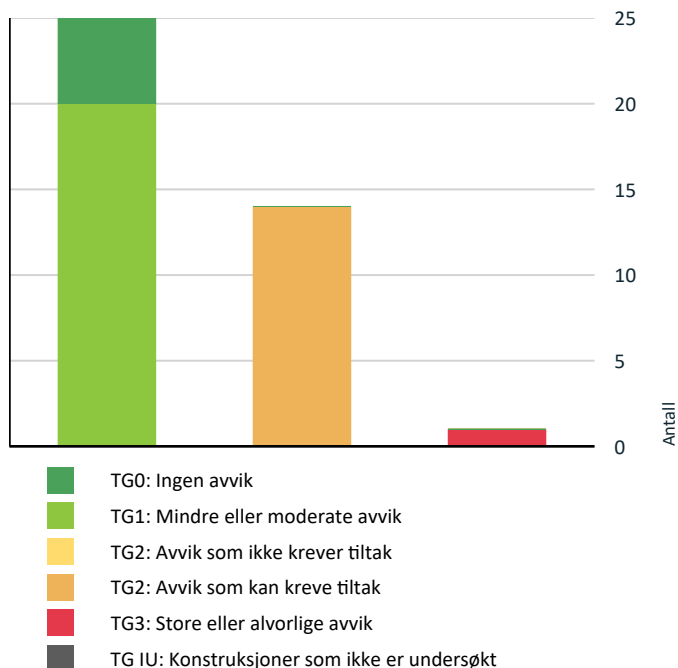
- Det foreligger ikke tegninger

## Bryggerhus/hønehus

- Det foreligger ikke tegninger

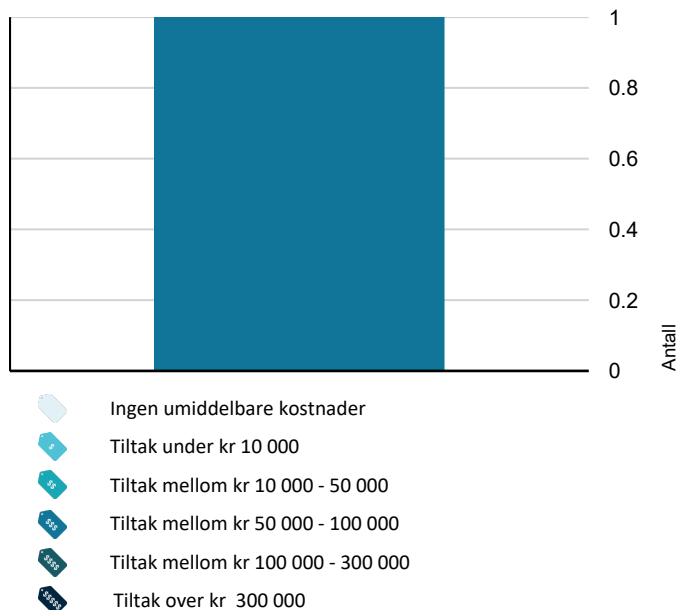
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Etasjeskille/gulv i 2. etasje [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

! Våtrom > 1. etasje > Bad/wc/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

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

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1890

**Kommentar**  
Byggeår iht. tidligere  
salgsopplysninger.

**Anvendelse**  
Boligen er bebodd

### Tilbygg / modernisering

2005 Tilbyggd/ombygd

2021 Tilbyggd/ombygd

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av betongtakstein. Taktekkingen er hovedsaklig fra 2005 og deler av taket har taktekking fra 2021. Taket er besikket fra bakkenivå.

### Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall.

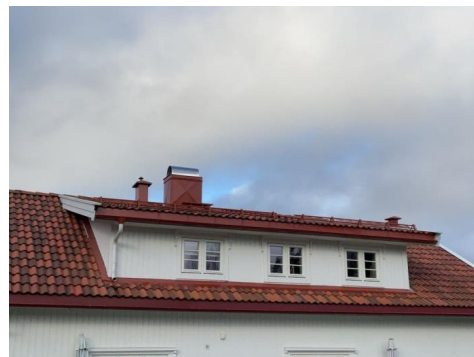
#### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Montering av snøfangere bør vurderes nærmere.



### Veggkonstruksjon

Veggene i opprinnelig del har tømmerkonstruksjon/laftet tømmer. Veggene til tilbygde deler har trebindingsverk. Fasade/kledning har stående trebordkledning.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er tett i bunn av kledningen og ingen luftespalte. Opprinnelig/gammel trekledning eksisterer i veggkonstruksjonen stedvis.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Saltakskonstruksjoner av tre med innredet 2. etasje/loftsetasje. Møneloft og deler av kneloft er blindloft uten tilgang.

### Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene antas å hovedsaklig være fra 2005 og 2021.

### Dører

Entredør i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass. Terrassedør 1 er 2-fløyet i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass. Terrassedør 2 er i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass. Dørene antas å være fra 2005 og har normalt god standard.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det mangler terskelbeslag på terrassedør 2 (denne er under tak så fuktbelastningen er minimal).

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:



# Tilstandsrapport

Terskelbeslag bør monteres.

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser i trekonstruksjon på punktfundamentering/blokker og lignende.

Spaltegulv av tre.

Del av terrasse er takoverbygd og har markise.



## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

Gulv: Steinfliser, keramiske fliser, laminat og parkett.

Vegger: Malte slette flater/plater, tømmer, trepanel, panelplater og fliser.

Himling: Trepanel og himlingspanel/mdf. Utstrakt bruk av downlights.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fliser mot entredør har bom (hulrom).

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Flisene ved entre bør utbedres.

### TG 2 Etasjeskille/gulv i 2. etasje

Etasjeskiller/gulv i 2. etasje er av trebjelkelag.

Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i boligen.

#### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Det er avvik:

Det er stedvis gulvknirk.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Det bør gjøres tiltak mot gulvknirk.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er dels av trebjelkelag og dels av betongdekke.

Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i boligen.

#### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Det er avvik:

Det er stedvis noe gulvknirk.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Det bør gjøres tiltak mot gulvknirk.

### TG 2 Radon

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

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

### TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe tilkoblet murt peis med peisinnstans på kjøkken.

Boligen har elementpipe tilkoblet peisovn i stue. Sotluke på elementpipen er montert nær brennbart materiale og har sotlukestein iht. krav.

Piper og ildsteder ble ikke funksjonstestet.

For vurdering av tilstand på pipe og ildsted bør dette undersøkes av lokal brann-/feiermester.

Iht. dokument fra NRBR ble det gjort tilsyn på fyringsanlegget den 09.01.2017 og det ble ikke avdekket avvik.

# Tilstandsrapport



## ! TG 2 Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og del av krypkjeller er under betongdekke.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.
- Det er avvik:
- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Det mangler vindsperre på undersiden av gulvet (det er synlig isolasjon) Dette vil medføre at kald luft trenger inn i gulvkonstruksjonen. Manglende fuktsperre mot grunn kan medføre sommerkondes i krypkjelleren som igjen kan føre til skader over tid.

### Konsekvens/tiltak

- Fuktsperre på bakken bør etableres.
- Tiltak:
- Ut ifra tilstanden i de besiktigede områdene er det ikke påvist unormale forhold, men det vil være usikkerhet rundt de mindre tilgjengelige områdene.

Det bør etableres fuktsperre og isolasjon mot grunn med Glava vintermatter eller lignende.

Det må etableres vindsperre i underkant av gulvkonstruksjonen.



## ! TG 2 Innvendige trapper

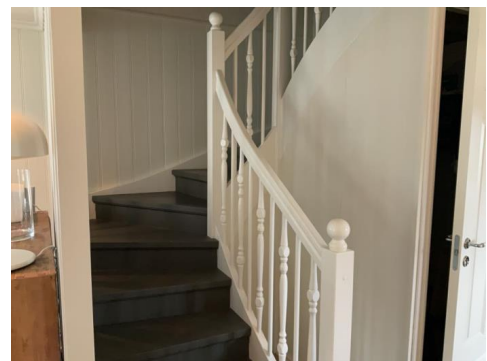
180 graders tretrapp.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

### Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



## ! TG 2 Innvendige dører

4-speil formpressede dører.  
1 dør er 2-fløyet og har glassfelt.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dør til bad i 1. etasje har slitasje i bunn av dørblad.  
Dør til stue har sprekk i glassfelt.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avvikene bør utbedres.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

#### Generell

# Tilstandsrapport

Baderommet har standard fra ca. 2005.  
Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på våtrommet.



## 1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.  
Himling: Malt trepanel med downlights.

## 1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

### TG 3 Overflater Gulv

Gulv: Fliser.  
Oppvarming med elektriske varmekabler.  
Gulvet er hovedsaklig flatt. Deler av gulv i dusjnisse har fall til sluk.

#### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- 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.
- Svertesopp er registrert

Gulvet er hovedsaklig flatt og det er marginalt motfall mot dør. Det er ingen oppkant med membran mot dørterskel. Ved evt. lekkasje fra installasjoner på baderommet er det fare for at lekkasjevannet vil finne vei ut av baderommet.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Overflater må rengjøres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



## 1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og det antas å være smøremembran fra 2005 (ikke fremlagt dokumentasjon).  
Det er synlig slukmansjett/membran i sluk.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



## 1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad/wc/vaskerom i 1. etasje består av: Gulvmont. wc. Dusjnisse med dusjvegger av glassbyggerstein. Badekar. Servantskap. Benkeskap og overskap. Opplegg for vaskemaskin.

## 1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.  
Våte soner er mot yttervegg og mot tømmervegger. Huilltaking her er dermed ikke mulig.  
Det ble gjort enkle fuktsøk med overflateinstrument Protimeter MMS på baderommet og det ble ikke påvist unormale fuktverdier.

## 2. ETASJE > BAD/WC

### Generell

Baderommet ble bygget i 2021 iht. eier.  
Dokumentasjon fra Strømmen Keramiske AS er fremvist (prosjektmappe bad).



## 2. ETASJE > BAD/WC

### Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.  
Himling: Himlingspanel/mdf.

## 2. ETASJE > BAD/WC

### Overflater Gulv

Gulv: Fliser.  
Oppvarming med elektriske varmekabler.  
Hovedgulvet har marginalt fall mot dusjnise og det er oppkant med list mot dørterskel som antas å ha membran for lekkasjesikring (ikke dokumentert).  
Gulv i dusjnise er nedsenket i forhold til øvrig gulv og gulv i dusjnise har fall til sluk.

## 2. ETASJE > BAD/WC

### Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran fra 2021.  
Membranen er synlig under klemringen i sluket.



## 2. ETASJE > BAD/WC

### Sanitærutstyr og innredning

Bad/wc i 2. etasje består av: Veggmont. wc. Dusjnise med dusjvegg og dusjdør. Servantskap og speil med lys. Veggskap.

Veggmontert toalett antas å være innbygningssisterne med Sealingbag. Det foreligger ikke dokumentasjon på sisterneløsningen.  
Toalettssystemet ivaretar dagens krav til lekkasjesikring hvis den er montert iht. monteringsveiledning.  
Sealingbag er en plastkappe som opplyses å være dokumentert vanntett med tilfredsstillende dreneringskapasitet. Kappens funksjon er å lede eventuelt lekkasjevann fra sisterna, ut mellom vegg og skål, gjennom drengåpningen i støydempingsplaten til sluk i våtrom eller til lekkasjeføler i tørre rom.

## 2. ETASJE > BAD/WC

### Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

## 2. ETASJE > BAD/WC

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.  
Hulltaking ble foretatt i vegg fra gang mot dusjnise bad.  
Det ble målt relativ luftfuktighet i vegg og det ble gjort visuell inspeksjon.  
Det ble ved målinger og visuell inspeksjon ikke påvist tegn på fuktskader.

# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med heltre skrog og 1-speils malte heltre fronter. Enkelte skap har folierte skrog og 1-speils malte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall. Ventilator med avtrekk. Integriert induksjonstopp, stekeovn og kjølehjørne. Oppvaskmaskin.

Innredningen her hovedsaklig fra 2005. Innredningen ble malt, det ble montert enkelte skap og det ble skiftet aggregat til kjølehjørnet i 2021 iht. eier.



### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Antas hovedsaklig fra 2005 og fra 2021 til bad i 2. etasje. Rørfordeler i krypkjeller. Rørfordelerskap til vannrør bad 2. etasje er i vegg bak servantskapet.

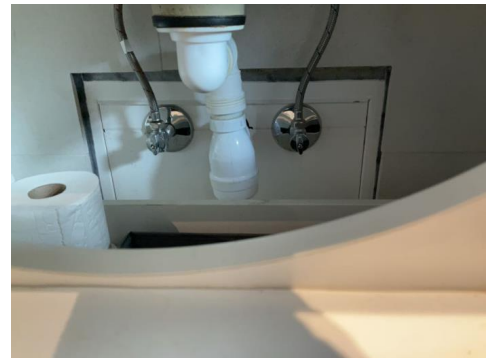
#### Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Det mangler tettemuffer på vannrør i kjøkkenbenk.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.



#### TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast, antas fra 2005.

#### TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler.

Det er avtrekk fra ventilator kjøkken.

Det er avtrekk fra vifter på begge baderom.

#### TG 1 Varmesentral

Luft til luft varmepumpe i 1. etasje.

Varmepumpen har produksjonsår 2020.

Varmepumpens tilstand er ikke vurdert, men den var i normal drift på befaringsdagen.

# Tilstandsrapport



## ! TG 1 Varmtvannstank

Boligen har 2 stk. varmtvannstanker på ca. 120 liter, fra 2022 iht. eier. Varmtvannstankene er plassert i krypkjeller.



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

Elektrisk anlegg fra 2005.

Iht. fremvist samsvarserklæring fra Fetsund Elektro AS datert 15.09.2005 ble det etablert nytt strøminntak og elektrisk anlegg.

Iht. fremvist samsvarserklæring fra Aurskog Elektriske AS datert 29.08.2017, 19.04.2018 og 27.04.2018, ble det gjort tilleggsarbeider i boligen.

Iht. fremvist samsvarserklæring fra ST Elektro AS datert 01.11.2022 ble det gjort fast tilkobling av varmtvannstanker.

Iht. fremvist samsvarserklæring fra Skogheim EL installasjon AS datert 17.06.2021 ble det installert EL-anlegg i forbindelse med ombygging av 2. etasje.

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.

**2005**

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

**Ja**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

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

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

7. Har det vært brann, 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 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**

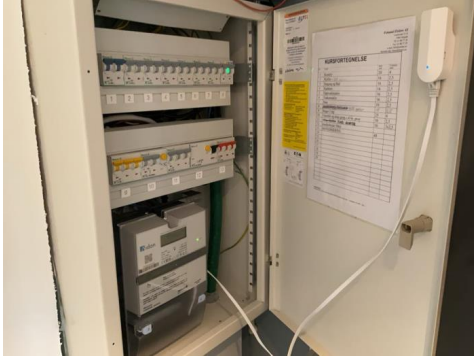
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

**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**

# Tilstandsrapport



## TG 0 Branntekniske forhold

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Røykvarslere og slukkeapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

## TG 2 Drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Det antas å være drenering med drensør rundt grunnmur. Alder på dreneringen er ikke kjent. Drenering under terreng er ikke mulig å kontrollere.

### Vurdering av avvik:

- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur av betong og sparesteinsmur. På grunn av terrassen er det begrensede muligheter til å inspisere grunnmuren.

## TG 0 Terrengforhold

Tomten er skrånende ned mot nord.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og antas å være fra 2005. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og har ukjent alder, men de antas å være over 25 år. Det er vannforsyning via privat grunnboret brønn. Avløpet går til minirensanlegg på eiendommen. Anlegget antas å være fra 2005.

### Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Vannkvalitet må dokumenteres



# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

Biloppstilling-/lagringsplass

### Byggeår

2015

### Kommentar

Byggeår iht. eier og iht. fremvist samsvarserklæring på elektrisk anlegg i garasje.

### Standard

Bygningen har standard fra byggeåret hovedsaklig, med normal bruks-/aldersslitasje og god funksjonalitet til bruksformålet.

Begge gangdørene til garasjen har slitasje og vedlikeholdsbehov.

### Vedlikehold

Bygningen fremstår med normalt godt vedlikehold.

Bygningen er kun enkelt besiktiget og beskrevet slik den var under befaringen. Det er ikke gjort tilstandsvurdering av bygningen slik som for boligen. Takstmannen vurderte kun de bygningsdelene som var synlige og som var lett tilgjengelige. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt, målt skjevheter/planavvik eller gjort andre målinger. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken.

### Beskrivelse

Frittstående garasje.  
Garasjen er uisolert.  
Boden antas å være isolert.

Bygningen er fundamentert med betongdekke på mark/antatt fast grunn.  
Vegger er oppført dels med murte lettklinkerblokker og dels med trebindingsverk.  
Vegger er utvendig kledd med liggende trekledning.  
Saltakskonstruksjon av tre.  
Yttertaket er tekket med betongtakstein.

2 leddporter i metallkonstruksjon med motoriserte åpnere.  
2 gangdører i formpresset utførelse.  
Vinduer i tremammer.

Boden er innredet med trepanel på vegger og himling.

Takoverbygd areal på vestsiden av bygningen.



## Dukkestue



### Anvendelse

Lekestue/lagringsplass.

### Byggeår

2005

### Kommentar

Antatt byggeår.

### Standard

Bygningen har standard fra byggeåret hovedsaklig, med normal bruks-/aldersslitasje og god funksjonalitet til bruksformålet.

### Vedlikehold

Bygningen fremstår med normalt godt vedlikehold.

Bygningen er kun enkelt besiktiget og beskrevet slik den var under befaringen. Det er ikke gjort tilstandsvurdering av bygningen slik som for boligen. Takstmannen vurderte kun de bygningsdelene som var synlige og som var lett tilgjengelige. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt, målt skjevheter/planavvik eller gjort andre målinger. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken.

### Beskrivelse

Bygningen er fundamentert med pilarer til mark.

Gulv er av trebjelkelag.

Vegger er oppført med trebindingsverk.

Vegger er utvendig kledd med stående trekledning.

Saltakskonstruksjon av tre.

Yttertaket er tekket med betongtakstein.

Gangdør i trekonstruksjon.

Vinduer i trerammer med 2-lags glass.

Rommet er innredet med:

Gulv: Vinylbelegg.

Vegger: Panelplater.

Himling: Trepanel.

## Bryggerhus/hønehus



### Anvendelse

Hønehus.

### Byggeår

### Kommentar

Ukjent byggeår.

### Standard

Bygningen har enkel standard, slitasje, skader og vedlikeholdsbehov. Bygningen vurderes til å ha ingen teknisk verdi.

### Vedlikehold

Bygningen har et vesentlig og stort behov for vedlikehold.

Bygningen er kun enkelt besiktiget og beskrevet slik den var under befaringen. Det er ikke gjort tilstandsvurdering av bygningen slik som for boligen. Takstmannen vurderte kun de bygningsdelene som var synlige og som var lett tilgjengelige. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt, målt skjevheter/planavvik eller gjort andre målinger. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken.

### Beskrivelse

Bygningen er oppført i tradisjonell trekonstruksjon på stablesteinsmur.

Gulv er av trebjelkelag.

Vegger er oppført med reisverk av tre som utvendig er kledd med stående trekledning.

Saltakskonstruksjon av tre. Yttertakket er tekket med sementtakstein.

## Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

### Hovedbyggets BRA/BRA-i

201 m<sup>2</sup>/201 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* Entré, Bad/vaskerom, Kjøkken, 3 Stuer, 2 Trapperom, Kott, Bad, 4 Soverom

*Andre bygg:* Garasje, Dukkestue, Bryggerhus/hønehus

*Bruksareal andre bygg:* 97 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

Kr 7 250 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

### Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

# Kr 7 250 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

### Markedsverdi

**7 250 000**

### Konklusjon markedsverdi

**7 250 000**

### Markedsvurdering

Markedsverdi er den verdi takstmannen mener bør kunne oppnås for eiendommen solgt på det åpne markedet i dag. Markedsverdi er vurdert i forhold til eiendommens standard, størrelse og beliggenhet. Eiendommen ligger i et område med et velfungerende boligmarked med normal omsetningshastighet.

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Vierkjerrkroken 136 ,1930 AURSKOG 139 m <sup>2</sup> 1983 4 sov	12-06-2022	4 950 000	<b>7 120 000</b>		7 120 000	<b>51 223</b>
2 Myrvoldveien 42 A ,1930 AURSKOG 180 m <sup>2</sup> 2014 4 sov	05-03-2024	6 390 000	<b>6 200 000</b>		6 200 000	<b>34 444</b>
3 Vierkjerrkroken 196 ,1930 AURSKOG 179 m <sup>2</sup> 2008 4 sov	04-02-2024	5 250 000	<b>5 400 000</b>		5 400 000	<b>30 168</b>
4 Myrvoldveien 53 ,1930 AURSKOG 228 m <sup>2</sup> 1921 5 sov	22-01-2024	6 480 000	<b>6 300 000</b>		6 300 000	<b>27 632</b>
5 Myrvoldveien 40 ,1930 AURSKOG 168 m <sup>2</sup> 1961 4 sov		3 790 000				<b>22 560</b>
6 Sommerfuglstien 3 ,1930 AURSKOG 172 m <sup>2</sup> 1981 3 sov	05-03-2024	3 800 000	<b>3 800 000</b>		3 800 000	<b>22 093</b>
7 Lomsnesveien 21 ,1930 AURSKOG 319 m <sup>2</sup> 1905 4 sov	19-09-2021	4 500 000	<b>6 000 000</b>		6 000 000	<b>18 809</b>
8 Korsmostubben 6 ,1930 AURSKOG 268 m <sup>2</sup> 1979 5 sov	09-04-2024	4 990 000	<b>4 850 000</b>		4 850 000	<b>18 097</b>

### Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

# Beregninger

## Årlige kostnader

Kommunale avgifter. Pr. 2024	Kr.	9 134
Eiendomsskatt. Pr. 2024.	Kr.	3 434
Kostnader vann-/avløpsanlegg. Stipulert beløp for drift, vedlikehold og service.	Kr.	5 000
Forsikring. Antatt beløp.	Kr.	12 000
Vedlikeholdskostnader. Stipulert beløp.	Kr.	30 000
Kostnader vei. Antatt beløp.	Kr.	5 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>64 500</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 100 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 450 000</b>

### Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 60 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>640 000</b>

### Dukkestue

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 30 000
<b>Sum teknisk verdi - Dukkestue</b>	<b>Kr.</b>	<b>70 000</b>

### Bryggerhus/hønehus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
<b>Sum teknisk verdi - Bryggerhus/hønehus</b>	<b>Kr.</b>	

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>5 160 000</b>
------------------------------------	------------	------------------

## Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	2 100 000
-------------------	-----	-----------

<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 100 000</b>
----------------------------	------------	------------------

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>7 250 000</b>
--	------------	------------------

# 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)
Ekstern bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige 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 bygningsfaglige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Krypkjeller							
1. etasje	116			116	135		116
2. etasje	85			85		21	106
<b>SUM</b>	<b>201</b>				<b>135</b>	<b>21</b>	<b>222</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>201</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Krypkjeller			
1. etasje	Entré/gang, Bad/wc/vaskerom , Kjøkken , Stue 1, Trapperom , Kott , Stue 2		
2. etasje	Trapperom/gang, Bad/wc, Stue , Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4		

### Kommentar

Krypkjeller har adkomst via kjellerlem i gulv på kjøkken og krypkjeller har ikke måleverdig areal.  
Deler av 2. etasje har skråtak som det begrenser det målbare arealet og dette er hensyntatt i bruksarealet.  
Kott/loft i 2. etasje har skråtak/lav takhøyde, har ikke måleverdig bruksareal og er ikke medtatt i bruksarealet.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Tilbygg med takoppløft i 2. etasje og etablering av bad i 2021. Arbeid utført av tømrer Thygesen AS og Strømmen Keramiske AS iht. eier.

Dokumentasjon i form av prosjektmappe bad er fremvist (ligger i boligmappe).

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

**Kommentar:** Det er kun 1 soverom i 2. etasje som har vindu som er egnet som rømningsvei med avtagbar rømningsssprosse. De andre soverommene har for smale vindusåpninger og tilfredsstillende ikke krav til rømningsvei. 2 soverom har takhøyde ca. 2,16 meter som er mindre enn dagens krav til takhøyde.

## Garasje

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		66		66	
<b>SUM</b>		<b>66</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>66</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Garasje , Bod	

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

**Kommentar:** Tegningen stemmer noenlunde med dagens bruk, men det er noe avvik på utførelse og rominndeling.

**Kommentar:**

## Dukkestue

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		8		8	
<b>SUM</b>		<b>8</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>8</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod/lekestue	

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

**Kommentar:**

**Kommentar:**



## Bryggerhus/hønehus

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		23		23	
<b>SUM</b>		<b>23</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>23</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod 1, Bod 2/hønehus	

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:*

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	199	2
Garasje	0	66
Dukkestue	0	8
Bryggerhus/hønehus	0	23

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.10.2024	Petter Larsen	Takstingeniør
	Simen Fossumstuen	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	206	13		0	4994.5 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Lomsnesveien 269

### Hjemmelshaver

Elisabeth Sjøgård Bråten og Simen Fossumstuen.

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i landlig område ca. 6km. utenfor Aursmoen/handelssentrum. Nærområdet fremstår som rolig og barnevennlig. Det er gode rekreasjonsmuligheter i skog og mark i umiddelbar nærhet.

Aursmoen har barnehager og skoler med 10 trinn.

Aursmoen har et godt utvalg av forretninger og servicetilbud med bla. Aurskog senter.

### Adkomstvei

Privat veitilknytning. Det må påregnes kostnader for veivedlikehold, snømåking mm.

### Tilknytning vann

Tilknyttet vann fra privat grunnboret brønn på eiendommen.

### Tilknytning avløp

Privat avløpsanlegg med minirensanlegg på eiendommen.

### Om tomten

Eiendommen har eiet tomt, 4.994,5m<sup>2</sup>.

Tomten er opparbeidet med gruset/singlet adkomst og gårdsplass.

Hagen er opparbeidet med plen, prydbusker og diverse beplantning.

Forøvrig naturtomt med trær og naturlig vegetasjon.

Usjenert beliggenhet.

Gode lys- og solforhold.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
5 000 000	2017

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.10.2024		Gjennomgått	5	Nei
Eier	29.10.2024	Som fremviste eiendommen og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	17.10.2024	Matrikkelinformasjon via Eiendomsverdi.no	Gjennomgått	3	Nei
Situasjonskart	29.10.2024	Kart via kommunens digitale karttjeneste.	Gjennomgått		Nei
Tidligere takst	27.01.2014	Verditakst.	Gjennomgått	7	Nei
Tegninger enebolig 2005.	03.09.2005		Gjennomgått	7	Nei
Tegninger enebolig 2020.	16.09.2020		Gjennomgått	6	Nei
Tegning garasje		Udatert tegning.	Gjennomgått		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: 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 fuktøk (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, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. 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/GM1964>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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