

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Grasmøveien 64, 1954 SETSKOG

 AURSKOG-HØLAND kommune

 gnr. 156, bnr. 6

Markedsverdi

2 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 197 m² BRA-i: 133 m²



Befaringsdato: 17.11.2023

Rapportdato: 07.05.2024

Oppdragsnr.: 13998-1275

Referansenummer: ZC3093

Autorisert foretak: Fagersand AS

Sertifisert Takstingeniør: Henning Fagersand



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 bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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.

Fagersand AS

Fagersand AS har tilhold på Setskog i Aurskog Høland kommune og utfører takstopdrag på indre deler av østlandet.

Takstingeniør Henning Fagersand har ca. 30 års erfaring fra bygningsbransjen, som tømmer og byggmester. Er utdannet bygningsakkyndig gjennom Norsk Takst og er sertifisert for Tilstandsrapport for bolig, verditakster, skade- og reklamasjonstakster og naturskade.



Rapportansvarlig

Henning Fagersand

Uavhengig Takstingeniør

henning@fagersand.no

920 57 576



Sertifikater

- Bolig verdi
- Bolig tilstand
- Skade
- Skjønn
- Naturskade



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 grunnen
- 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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



Beskrivelse av eiendommen

BYGNING.

Enebolig med 1-1/2 etasje og kjeller fra ca. 1948.

FORENKLET SAMMENDRAG AV TILSTAND.

Boligen har eldre bygningsdeler og overflater, de fleste avvikene har med alder å gjøre.

De må påregnes renovering og modernisering av de fleste innvendige overflater og bygningsdeler, som bad og kjøkken. Viser til rapporten for nærmere beskrivelser og vurdering av tilstand.

Enebolig - Byggeår: 1948

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har støpt grunnmur med innvendig pusset Tresonitt plater.
Tilbygg har støpt plate mark.

Yttervegger i trekonstruksjon med stående trekledning.

Saltak med oppløft og A-takstoler av tre, møneloft og kneloft.

Taktekking av betongtakstein.

Takrenner, nedløp og beslag i metall utførelse.
Takstige til pipe.

Trevinduer med 2-lags isolerglass og lufteventil.
Flere vinduer med markiser.
Et nyere vindu i loftetasje.
Enkle eller koblede vinduer i kjeller.

Ytterdør med 2-lags isolerglass til entré.
Eldre ytterdør i tre til utvendig kjellernedgang.

Smijernstrapp til inngangsparti og støpt trapp med lemmer til utvendig kjellernedgang.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulvene er i hovedsak av belegg og malt tregulv. Vegger er i hovedsak av trepanel, malt strie og tynnplater.
Himlinger er i hovedsak av Tak-ess plater og trepanel.

Etasjeskiller av trebjelkelag og det er grov støpt plate på grunn i kjeller.

Uinnredet kjeller med grovstøpt gulv, vegger av betong med pusset tresonitt plater, himling av stubbloft eller plater.
Ventilert med luker i yttervegger.
Utvendig og innvendig tilgang.

Pipe med heldekkende beslag over tak, sotluke i kjeller.
Tilkoblet vedkamin i stue.

Tett svingt tretrapp til loftetasje.
Enkel tretrapp til kjelleretasje.

Finérdører i 1. etasje, eldre tredører med speil i loftetasje, kjelleretasje har eldre enkle lemmedører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom fra ca. 1980.
Baderomsplater på vegger og malt trepanel i himling.
Fliser på gulv med gulvvarme.
Plastsluk under dusjkabinett.
Nyere sanitærutstyr og innredning, som består av servant med underskap, speilskap, frittstående toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Naturlig ventilasjon med klaffeventil i yttervegg og tilluft under dørblad.

Tidligere bad i kjelleretasje.
Eldre dusjrom i kjelleretasje med fliser på gulv med sluk, plater på vegger med tapet og trepanel i himling.
Dusjgarnityr på vegg, eldre servant og nyere sluk i gulv utenfor dusjrommet.
Rommet er ikke bruk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminert benkeplate med nedfelt vaske- og skyllekum, oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap.
Belegg på gulv og fliser på vegg over kjøkkenbenk.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Synlige vannrør av kobber med og uten plastkappe.
Stoppekran og vannfilter er plassert i kjeller.

Synlige avløpsrør av plast.
Stakeluker og vakumventil for avløp i kjeller.

Naturlig ventilasjon med lufterventiler i vinduer og veggventiler.

Luft-til-luft varmepumpe, plassert i spisestue 1. etasje.
Øvrig oppvarming skjer med vedfyring og panelovner.

Varmtvannstank på ca. 200 liter er plassert i kjeller.

Sentralstøvsuger, der enheten er plassert i kjeller.

El-anlegg med i hovedsak åpent ledningsnett.
El-skap med skrusikringer er plassert i trapperom til loftetasje.
Inntakssikringer på møneloft.

Det er brannslukningsapparat og røykvarsler med batteri.
Det er brannstige fra et soverom.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	197 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	133 m ²
Totalpris	2 200 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 500 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke innhentet eventuelle tegninger hos kommunen.

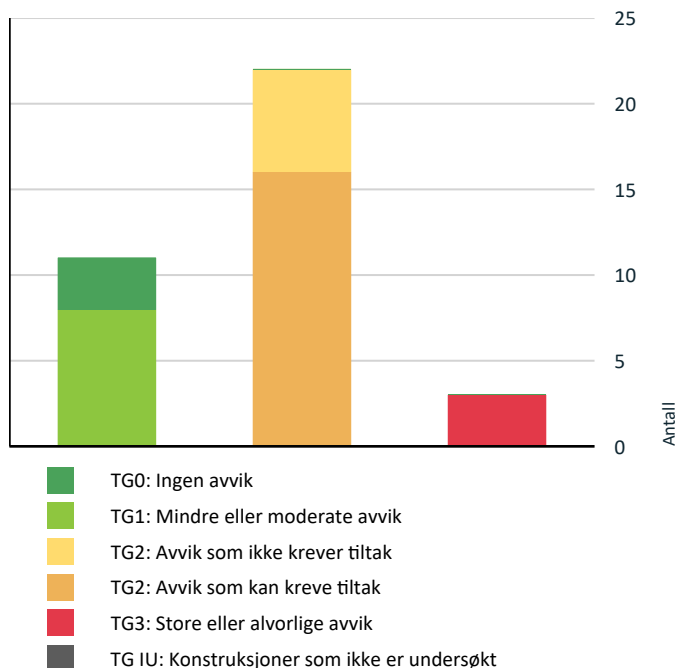
Garasje/uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke innhentet eventuelle tegninger hos kommunen.

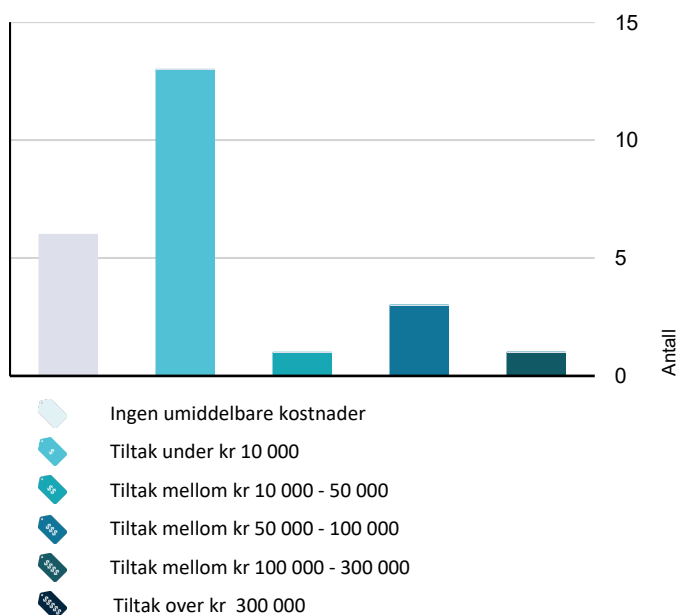
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandatet er tilstandsrapport for bolig med teknisk verdi og markedsverdi.

Rapporten er revidert 7.5.2024 med ny arealstandard NS 3940:2023, som er gjeldene fra 1.1.2024. Det er ikke foretatt ny befaring eller vurderinger og areal er iht. oppmåling på befaringdagen.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.

Eiendommen er et dødsbo. Egenerklæring er begrenset utfylt og det er få eller ingen opplysninger.

På bakgrunn av dette kan det være begrenset med opplysninger og informasjon.

Rapporten inneholder arealmåling iht. ny arealstandard, som er gjeldene fra 1.1.2024, i tillegg til gjeldene arealstandard. Garasjer, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset, kun en forenklet beskrivelse.

Kommunale opplysninger er ikke tilsendt, opplysninger er hentet fra kommunens kartportal og kan være mangelfull. Tekniske innretninger og hvitevarer er ikke funksjonstestet hvis det ikke er opplyst.

Fuktsøk og fuktmåling er utført med fuktindikator type MMS Protimeter.

For beregning av teknisk verdi er det brukt programmet Byggekost.no.

På befaringdagen var det oppholdsvær og dagslys. Selger var tilstede på befaringen.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

! Våtrom > Kjelleretasje > Annet rom med sluk > Generell [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

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

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

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

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

TC 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > Kjelleretasje > Annet rom med sluk > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1948

Kommentar
Ukjent byggeår, årstall er satt ut fra registrering av grunn i Grunnboka.

Anvendelse
Ubebodd bolig.

Standard
Enebolig med 1-1/2 etasje og uinnredet kjeller.
Hovedplanet består av entré, gang, bad/vaskerom, kjøkken og to stuer.
Loftet består av kontor, to soverom og kott.
Kjelleretasje består av boder.
Oppvarming består av luft-til-luft varmepumpe, vedfyring og panelovner.
Boligen har eldre standard.

Vedlikehold
Boligen har i hovedsak et normalt vedlikehold med eldre overflater og bygningsdeler.

UTVENDIG

Taktekking

Taktekking av betongtakstein, ukjent alder.
Besiktiget fra bakkenivå.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i metall utførelse.
Taktige til pipe.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Veggkonstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjon med stående trekledning.
Vindskier av tre.
Besiktiget fra bakkenivå med de begrensninger dette medfører.

Takkonstruksjon/Loft

Saltak med oppløft og A-takstoler av tre, møneloft (loft over loftetasje) og kneloft (rom mot yttervegger under skråtak).
Det er innvendig tilgang til kneloft og møneloft.
Møneloftet har delvis isolert etasjeskille, begrenset inspisert fra loftslykke.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Møneloftet har begrenset isolering og ventilering.
Spør av mus registrert, ukjent omfang.
Kneloft har fuktskjolder i tak, det ble ikke avdekket fukt ved målinger.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Andre tiltak:

Det anbefales etterisolering av loft.
Det bør gjøres tiltak for å holde mus ute av bygning.
Kneloft bør holdes under oppsikt for eventuell utvikling av fuktskjolder.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Møneloft.



Det ble ikke avdekket unormale forhold ved fuktmåling i område med fuktskjolder.

Vinduer

Tilstandsrapport

Trevinduer med 2-lags isolerglass og lufteventil, datert 1981.
Flere vinduer med markiser.
Et nyere vindu i loftetasje datert 2019, godkjent som rømningsvindu.
Enkle eller koblede vinduer i kjeller.

Eldre vinduer med normal bruksslitasje i forhold til alder, som opprettholder sin funksjon med vedlikehold.

! TG 2 Dører

Ytterdør med 2-lags isolerglass til entré, datert 2018.
Eldre ytterdør i tre til utvendig kjellernedgang.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

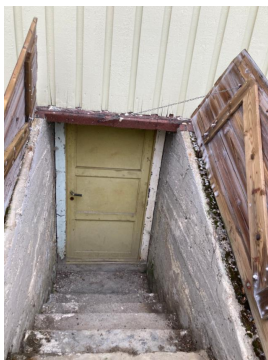
Ytterdør til kjeller har slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør påregnes utbedring eller skifte av kjellerdør.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Dør til kjeller.

! TG 2 Utvendige trapper

Smijernstrapp til inngangsparti og støpt trapp med lemmer til utvendig kjellernedgang.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Smijernstrapp er rusten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Smijernstrapp må utbedres og behandles.



Trapp trenger vedlikehold.

INNVENDIG

! TG 2 Overflater

Gulvene er i hovedsak av belegg og malt tregulv.
Vegger er i hovedsak av trepanel, malt strie og tynnplater.
Himlinger er i hovedsak av Tak-ess plater og trepanel.

Overflater i kjelleretasje er vurdert under "Rom under terreng".

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Innvendige overflater har til dels stor slitasje og det er behov for modernisering.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Det bør påregnes at de fleste innvendige overflater bør utbedres, behandles eller skiftes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Overflater trenger modernisering.

Tilstandsrapport



Flere overflater har slitasje.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av trebjelkelag og det er grov støpt plate på grunn i kjeller.

Ved stikkprøve-målinger ble det registrert større skjevheter på gulv. 1.etasje er det målt opp til ca. 40 mm høydeforskjell på gulv i stue over en lengde på ca. 2 m og ca. 50 mm over hele rommet. Loftetasje er det målt opp til ca. 20 mm høydeforskjell på gulv i soverom over en lengde på ca. 2 m og ca. 30 mm over hele rommet.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er et betydelig gulvknirk i loftetasje.

Konsekvens/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.

Skjevheter i en eldre bolig kan skyldes naturlige nedbøyninger over tid. Det er ikke tegn til andre avvik som kan ha sammenheng med skjevhetene.

Det er et krav om kostnadsestimat ved TG3, derfor er dette satt, selv om det ikke er behov umiddelbare tiltak.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Store skjevheter i stue.

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.

På generelt grunnlag informeres følgende:

I egen bolig før TEK10 tredde i kraft er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales.

Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.

Radon skal måles i vinterhalvåret, mellom midten av oktober og midten av april, og skal foregå over et tidsrom på minst to måneder.

Mer informasjon: www.nrpa.no/radon

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Eiendommen ligger i et område som NVE Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

Pipe og ildsted

Pipe med heldekkende beslag over tak, sotluke i kjeller. Tilkoblet vedkamin i stue.

Det er usikkert type pipe, på møneloft er det observert elementpipe, etasjene under er det tegn til teglsteinspipe, det kan være eldre pipe er skjøtet på med elementpipe.

Det er ikke opplyst om siste feiing eller tilsyn.

Vurdering av avvik:

- Pipa har rennemerker etter sotvann.

Rennmerker på pipe i loftetasje og møneloft, det ble ikke avdekket fukt ved fuktmåling.

Konsekvens/tiltak

- Tettingen rundt pipa må undersøkes.

Det anbefales tilsyn, hvis dette ikke er utført de siste årene.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Rennermerke på pipe i loftetasje.

TG 2 Rom Under Terreng

Uinnredet kjeller med grovstøpt gulv, vegger av betong med pusset tresonitt plater, himling av stubbloft eller plater.
Ventilert med luker i yttervegger.
Utvendig og innvendig tilgang.

Tidligere bad er vurdert under "Annet rom med sluk".

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Flere veggventiler er tettet igjen eller er åpne uten gitter.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det må opprettholdes ventilering av kjeller og det bør settes inn ventiler med lokk, for å hindre mus o.l. kan komme inn.

Eldre kjellere må betegnes som en risikokonstruksjon da de normalt ikke har dagens fuktsikring som dagens bygg og kan bli utsatt for fukt, spesielt ved store nedbørmengder.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Det er synlige tegn til at det har vært fukt i kjeller.



Fuktmåling i bjelkelag viste ca. 16 % fukt, som er normalt.

TG 2 Innvendige trapper

Tett svingt tretrapp til loftetasje.

Enkel tretrapp til kjelleretasje.

Det er i utgangspunktet ikke krav til utførelse av trapp, leder eller stige som kun benyttes i forbindelse med driften av byggverket, men skal utformes funksjonelt ut fra forventet bruk og slik at personsikkerheten ivaretas.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er avvik:

Eldre tretrapp til loftetasje har slitasje.

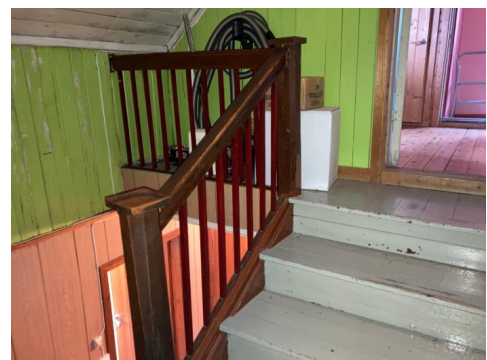
Trapp til kjeller har i utgangspunktet ikke spesielle krav, men trappa virker ustabil og ikke sikker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

Trapp til loftetasje bør behandles og det anbefales at trapp til kjeller utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Trapp til loftetasje har lavt rekkverk og slitasje.

Tilstandsrapport



Trapp til kjeller bør utbedres.

Innvendige dører

Finérdører i 1. etasje, eldre tredører med speil i loftetasje, kjelleretasje har eldre enkle lemmedører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre dører med slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eldre dører som opprettholder sin funksjon, men trenger vedlikehold.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom i tilbygg fra ca. 1980 med nyere innredning. Våtrommet blir vurdert ut fra tekniske forskrifter i denne perioden og også opp mot dagens krav. Det foreligger ingen dokumentasjon på badet.

Grunnet alder og registrerte avvik må det påregnes helrenovering av overflater og tettesjikt.

Årstall: 1980 **Kilde:** Andre opplysninger: Det er registrert vinduer datert 1980 i tilbygg, og det er da vurdert at overflater og tettesjikt er fra denne perioden.



Bad med nyere innredning.



Bad med nyere dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegger og malt trepanel i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Vindu er i våtsonen til dusj og dør er i våtsonen til dør uten bruk av fuktbestandige materialer.

Baderomsplater har ikke bunnprofil, iht. dagens montering av baderomsplater skal platene ha en bunnprofil.

Konsekvens/tiltak

- Badet/våtsonen står foran en full oppgradering.

Vegger og himling har ingen synlige skader foruten normal slitasje. Grunnet alder på plater og øvrige avvik må det påregnes at badet renoveres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Vindu er i våtsone til dusj, ved renovering må vinduet fuktbeskyttes.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv med gulvvarme.
Det er målt ca. 1:100 fall på gulv.
Det er målt ca. 30 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Det er registrert sprekke i en flis.

Konsekvens/tiltak

- Fliser må skiftes.

Gulv har ingen ytterligere synlige skader, foruten normal slitasje.
Grunnet alder og øvrige avvik må det påregnes at badet renoveres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Sprekk i gulvflis.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk uten synlig membranmansjett under dusjkabinett.
Tettesjikt på vegger består av baderomsplater.
Membran på gulv under fliser er ikke kjent, da det ikke foreligger dokumentasjon.

Det er vurdert at sluk er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring da det er i fremkant av kabinettet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.
- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Eventuell membran under fliser og baderomsplater har oppnådd forventet brukstid.

Gjennomføringer i gulv er uten synlig mansjett eller hylse.

Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

På grunnlag av alder på tettesjikt og usikkerhet om det er membran under fliser må det påregnes at membran/tettesjikt skiftes, inntil dette er utført må det opprettholdes dusjing i kabinett.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Sluk under kabinett.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Nyere sanitærutstyr og innredning, som består av servant med underskap, speilskap, frittstående toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Utstyr/innredning bør kunne gjenbrukes ved renovering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dør til dusjkabinett har løsnet, toalettsete er løst og tappevann i servant har dårlig avrenning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avvikene bør utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Svak avrenning fra servant.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med klaffeventil i yttervegg og tilluft under dørbled.
Elektrisk vifte er tildekket og ikke i bruk.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tidligere avtrekksvifte er tildekket og ikke i bruk.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i entre mot badvegg, øvrige vegger er yttervegger.
Fuktmåling i trevirke viste under 7,8 %, som er normalt.



Fuktmåling uten avvik.

Ved målinger under 7,8 % vil displayet ikke vise resultat.

KJELLERETASJE > ANNET ROM MED SLUK

TG 3 Generell

Eldre dusjrom i kjelleretasje med fliser på gulv med sluk, plater på vegger med tapet og trepanel i himling.

Dusjgarnityr på vegg, eldre servant og nyere sluk i gulv utenfor dusjrommet.

Rommet er ikke bruk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

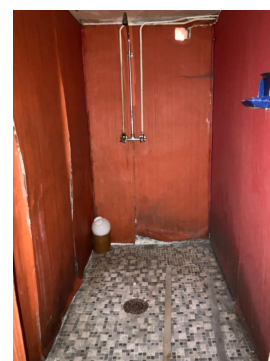
Eldre dusjrom har store skader, eldre servant er ikke tilkoblet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet må rives og fjernes for å hindre ytterligere råteskader og lukt.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Dusjrom med store skader.

Tilstandsrapport



Eldre servant og nyere sluk utenfor dusjrom.

KJELLERETASJE > ANNET ROM MED SLUK

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dusjrom må rives og ytterligere undersøkelser er ikke relevant.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminert benkeplate med nedfelt vaske- og skyllekum, oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap. Belegg på gulv og fliser på vegg over kjøkkenbenk. Ved fuktøk ble det registrert normale verdier på utsatte steder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Eldre innredning med enkelte skader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør påregnes skifte eller oppgradering av innredningen grunnet skader, alder og modernisering.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Kjøkkeninnredning.



Skader på innredning.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kasset til å trekke ut er sprukket og ødelagt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør påregnes skifte av ventilator.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Ventilator er skadet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Synlige vannrør av kobber med og uten plastkappe.
Stoppekran og vannfilter er plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Det er observert rørkoblinger med irr, som kan skape lekkasjer over tid.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Kostnadsestimat er kun for videre undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Kobling i kjøkkenskap med irr og tendens til lekkasje.



Stoppekran og vannfilter i kjeller.
Stoppekran funksjonstestet, ok.

! TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast.
Stakeluger og vakumventil for avløp i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vakumventil er plassert i kjeller under øverste installasjon.
Innvendig vakumventil er en sekundær løsning

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Luftledningen for avløpssystemet bør føres til det fri over øverste installasjon der dette er mulig.

Har du ikke lufting vil du kunne oppleve at dette vakuemet gjør at vannlåser i sluk eller servant suges tomme når du trekker ned i toalettet, det kan også forårsake oppsamling av farlige gasser i avløpsrørene.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Vakumventil i kjeller.

! TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med lufteventiler i vinduer og veggventiler.

! TG 1 Varmesentral

Luft-til-luft varmepumpe, plassert i spisestue 1. etasje, datert 2018.
Øvrig oppvarming skjer med vedfyring og panelovner.

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank på ca. 200 liter er plassert i kjeller.
Ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Varmtvannstanken er tilkoblet med stikkontakt, dette er ikke iht. gjeldene krav.

Fra 2010, skal det ved nyinstallasjon av varmtvannstank større enn 2000W, ha direkte el-tilkobling. (Fra 2014 større enn 1500W).
Årsaken er å unngå risiko for varmgang og brann.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Årsaken til direkte tilkobling er å unngå risiko for varmgang og brann.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Varmtvannstank i kjellerrom med sluk.

Andre installasjoner

Sentralstøvsuger, der enheten er plassert i kjeller.



Sentralstøvsuger.

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.

El-anlegg med i hovedsak åpent ledningsnett.

El-skap med skrusikringer er plassert i trapperom til loftetasje. Inntakssikringer på møneloft.

Det er ikke fremvist dokumentasjon.

Grunnet dødsbo foreligger det ingen opplysninger.

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.
1980
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
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?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branttilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

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, jampfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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?
Ja På grunnlag av manglende dokumentasjon og alder på anlegget, bør anlegget ha en utvidet el-kontroll. Kostnadsestimatet i denne rapporten er kun estimert ut fra hva en el-kontroll kan koste.

Generell kommentar

På generell basis og i om undertegnede ikke er fagmann innen elektro, anbefales en gjennomgang av det elektriske opplegget med jevne mellomrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



El-skap.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er brannslukningsapparat og røykvarsler med batteri. Røykvarslere er midlertidig demontert, det forutsettes at disse monteres ved overnatting.

Det er vurdert at røykvarsler med batteri er iht. minstekrav på byggemeldingstidspunktet. Det er brannstige fra et soverom, det bemerkes at dette rommet ikke har godkjent rømningsvindu.

Dagens krav er røykvarslere tilknyttet strømforsyningen og ha batteribackup, ved behov for flere varslere skal disse være seriekoblede. På generell basis anbefales oppdatering til dagens krav.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Drenering

Grunnmursplast som utvendig fuksikring er synlig mot tilbygg, øvrig bygning har ikke synlig fuksikring. Det foreligger ingen opplysninger om drenering og det er vurdert at eventuell drenering er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har støpt grunnmur med innvendig pusset Tresonitt plater. Tilbygg har støpt plate mark, ut fra de observasjoner som kan registreres.

TG 0 Terrengforhold

Terreng har fall fra bygning.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommen er tilknyttet privat vannverk for flere husstander, iht. selger. Det foreligger ingen andre opplysninger og dette bør undersøkes nærmere.

Det er ikke opplyst om det privat eller offentlig avløp, etter observasjon av oppstikk nord på tomta er det vurdert at dette kan være fra tett septiktank, dette må undersøkes nærmere.

Tilstandsrapport



Oppstikk som kan være fra tett septiktank.

Bygninger på eiendommen

Garasje/uthus

**Anvendelse**

Garasje/lager

Byggeår

1948

Kommentar

Ukjent byggeår, årstall er satt ut fra registrering av grunn i Grunnboka.

Standard

Eldre garasje og uthus med flere rom.

Vedlikehold

Bygningen har manglende vedlikehold og til dels stor slitasje, men opprettholder sin funksjon som uthus for lagring.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

133 m²/133 m²

Enebolig: Entré, Hall m/trapp, Kjøkken, Bad/vaskerom, 2 Trapperom, Spisestue, Stue, Kontor, 2 Soverom, 4 Bod, Annet rom med sluk

Andre bygg: Garasje/uthus

Bruksareal andre bygg: 64 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 200 000

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 2 500 000

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

2 200 000

Konklusjon markedsverdi

2 200 000

Markedsvurdering

Markedsverdien er satt etter følgende vurderinger:

Slik eiendommen fremstår på befaringstidspunktet, med beliggenhet, standard, størrelse og tilstand tatt i betraktning.

Sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid.

Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene og etter takstmannens skjønn.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Setskogveien 1152 ,1954 SETSKOG 102 m ² 1960 2 sov	21-08-2022	2 300 000	2 775 000	0	2 775 000	27 206
2 Grasmoeien 31 ,1954 SETSKOG 156 m ² 1958 3 sov	19-05-2021	2 650 000	2 650 000	0	2 650 000	16 987
3 Setskogveien 1064 ,1954 SETSKOG 121 m ² 1948 3 sov	30-08-2020	1 990 000	2 000 000	0	2 000 000	16 529
4 Setskogveien 1150 ,1954 SETSKOG 155 m ² 1980 2 sov	07-08-2022	2 650 000	2 300 000	0	2 300 000	14 839

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

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 700 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	1 800 000

Garasje/uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	390 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 300 000
Sum teknisk verdi - Garasje/uthus	Kr.	90 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 890 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	600 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	600 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 500 000
--	------------	------------------

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

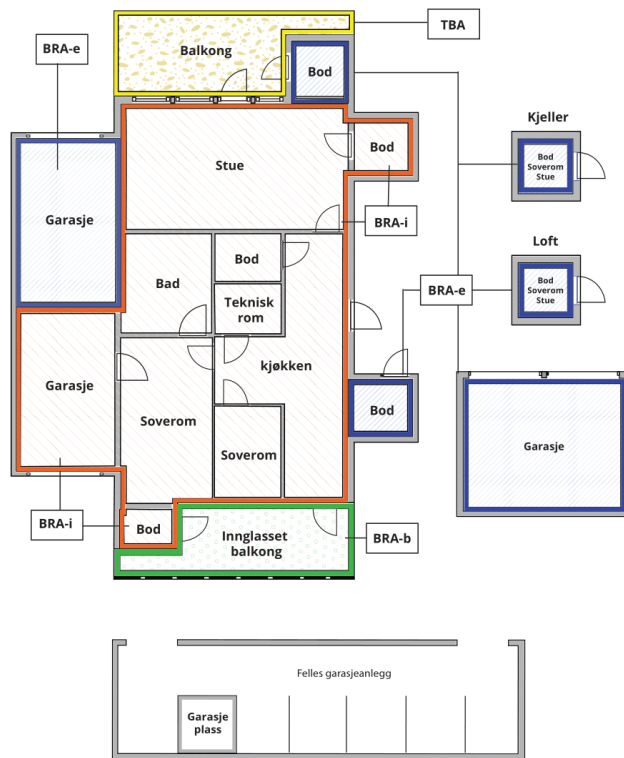
Hva er måleverdig areal?

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 ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje	63			63			63
Loftetasje	37			37		16	53
Kjelleretasje	33			33		13	46
SUM	133					29	162
SUM BRA	133						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré , Gang m/trapp , Kjøkken , Bad/vaskerom , Trapperom , Spisestue , Stue		
Loftetasje	Trapperom , Kontor , Soverom , Soverom 2		
Kjelleretasje	Bod , Bod 2, Bod 3, Bod 4, Annet rom med sluk		

Kommentar

I loftetasje er deler av gulvareal ikke måleverdig grunnet lavere takhøyde enn 1,90 m. Totale gulvflate er ca. 53 m², definert som GUA.

Bod og tidligere bad på ca. 13 m² i kjeller mot sør/vest har takhøyde under 1,90 m og er da ikke måleverdig. Oppgitt som ALH i ny arealstandard.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende fra ca. 2,20 m til ca. 2,41 m.

Målt takhøyder i loftetasje: Varierende fra ca. 2,26 m til ca. 0,80 m ved skråtak.

Målt takhøyde kjelleretasje: Varierende fra ca. 1,82 m til ca. 2,00 m.

Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. revidert NS 3940:2023 gjeldene fra 1.1.2024.

Oppmåling er ikke kontrollert opp mot tegninger, da det ikke er fremvist tegninger.

Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert.

Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke innhentet eventuelle tegninger hos kommunen.

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

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Garasje/uthus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		64		64			64
SUM		64					64
SUM BRA	64						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje , Bod , Bod 2, Bod 3	

Kommentar

Frittstående garasje og uthus er definert som Eksternt bruksareal (BRA-e).

Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. revidert NS 3940 gjeldene fra 1.1.2024.

Oppmåling er ikke kontrollert opp mot tegninger, da det ikke er fremvist tegninger.
Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert.
Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke innhentet eventuelle tegninger hos kommunen.

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

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	100	33
Garasje/uthus	0	64

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.11.2023	Henning Fagersand	Takstingeniør
	Trond Rakkestad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3026 AURSKOG-HØLAND	156	6		0	1482 m ²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse

Grasmoeien 64, 1954 setskog

Hjemmelshaver

Krogstad, Hardy (død)

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i et skogsområde ved Grasmoeien på Tangenmoen i Setskog, Aurskog-Høland kommune.

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet privat vannverk for flere husstander.

Tilknytning avløp

Ukjent tilknytning, det er vurdert at det er privat avløp til tett tank, dette må undersøkes nærmere.

Regulering

Uregulert eiendom eiendom i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

Eiendommen befinner seg i gul støysone fra vei.

I gul støysone vil gjennomsnittlig støybelastning være på 52 – 62 desibel. Dette er over den anbefalte støygrensen for boliger og annen støyfølsom bebyggelse.

Næringsområde i nærhet er regulert til Tangenmoen Pukkverk.

Om tomten

Eiet tomt på 1.482 kvm, som i hovedsak er flat og opparbeidet med plen, planter og trær. Gruset innkjøring og parkering.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

0

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.11.2023		Gjennomgått	10	Nei
Kommunens kartportal.	16.11.2023	Sit. kart og planopplysninger.	Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi.no	07.11.2023	Matrikkel opplysninger.	Gjennomgått	3	Nei
Oppdragsbekreftelse	08.11.2023		Gjennomgått	2	Nei
Grunnboka	16.11.2023		Gjennomgått	1	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 Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på 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 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 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

Norsk takst, 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/ZC3093>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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