


Tilstandsrapport

 Enebolig

 Stjernestien 7 A, 1930 AURSKOG

 AURSKOG-HØLAND kommune

 gnr. 192, bnr. 614

Markedsverdi

4 750 000

Sum areal alle bygg: BRA: 164 m² BRA-i: 159 m²



Befaringsdato: 21.01.2025

Rapportdato: 12.02.2025

Oppdragsnr.: 10816-25009

Referansenummer: ZT1516

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 byggregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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

- 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 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 med carport og sportsbod.

Eneboligen ble oppført i 2004 og ble tilbygd i 2 etasjer i 2010-2011.

Eneboligens standard er beskrevet i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 2004

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltakskonstruksjon av tre med innredet loftsetasjer.

Undertak av sutakplater.

Opprinnelig del har kneloft/kaldloft med adkomst via luker.

Taktekkingen er av betongtakstein.

Takrenner, nedløp og beslag av metall.

Det er snøfangere over inngangspartiet og over del med terrasse på opprinnelig del.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon. Fasade/kledning har liggende trebordkledning.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass,

Ytterdører opprinnelig del:

Entredør i formpresset hvitmalt utførelse med glassfelt med 3-lags glass prod. 2022.

Entredør til sportsbod i hvitmalt trekonstruksjon.

Terrassedør i hvitmalt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass.

Ytterdører tilbygd del:

Entredør i slett hvitmalt utførelse med glassfelt.

Terrassedør og verandadør i hvitmalt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass.

Terrasse opprinnelig del:

Terrasse i trekonstruksjon på mark/punktfundamentering.

Spaltegulv av tre.

Del av terrasse er takoverbygd med pulttak i trekonstruksjon tekket med profilerte plast takplater.

Levegg i trekonstruksjon og rekkverk i trekonstruksjon.

Terrasse og veranda tilbygd del:

Terrasse og takoverbygd veranda. Trekonstruksjon på punktfundamentering.

Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.

Carport:

Carport i trekonstruksjon på punktfundamentering. Gruset innvendig dekke.

Vegger i trekonstruksjon som utvendig er kledd med liggende trebordkledning.

Saltakskonstruksjon av tre. Yttertaket er tekket med betongtakstein.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Fliser, laminat og parkett.

Vegger: Malt strie/plater, fliser og panelplater.

Himling: Trepanel og himlingsplater.

Sportsboden har betonggulv og malte plater på vegg og himling.

Gulv i 1. etasje er av betongdekke mot grunn i både opprinnelig og i tilbygd del.

Etasjeskiller/gulv i 2. etasje er av trebjelkelag.

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

Trapper: Opprinnelig del har 90 graders malt tretrapp. Tilbygd del har 180 graders malt tretrapp.

Innerdører: 3-speils tredører og formpressede 3-speils dører.

Oppvarming: Luft til luft varmpumper ihhv. opprinnelig del og tilbygd del.

Vedfyring med peisovn i stue opprinnelig del.

Elektrisk gulvvarme på begge badrom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc/vaskerom i 1. etasje i opprinnelig del består av: Gulvmont. wc. Dusjkabinett. Baderomsinnredning med servantskap, veggskap, overskap, speil og lysarmatur. Opplegg for vaskemaskin.

Vaskerom i 1. etasje i opprinnelig del består av: Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannstank.

Bad/wc/vaskerom i 1. etasje i tilbygd del består av: Gulvmont. wc. Dusjkabinett. Servantskap. Opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning i opprinnelig del består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og slette grå fronter.

Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall.

Ventilator med avtrekk.

Integrert induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin.

Kjøkkeninnredning i tilbygd del består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils fronter.

Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall.

Ventilator med avtrekk.

Integrert induksjonstopp og stekeovn. Opplegg for oppvaskmaskin.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har mekanisk ventilasjon med avtrekk fra vaskerom og badrom i opprinnelig del.

Ventilator med avtrekk på begge kjøkken.

Tilluft/naturlig ventilasjon med vindusspalter spredt i boligen.

Det er installert 2 stk. luft til luft varmpumper ihhv. opprinnelig del og tilbygd del.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter er plassert på vaskerom i opprinnelig del.

Beskrivelse av eiendommen

Røykvarslere, husbrannslange og slukkeapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Det antas å være drenering med drenerør rundt grunnmur.
Bygningen har grunnmur av isolerte elementer støpt med betong.
Tomten er skrånende ned mot øst.
Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL).
Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	164 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	164 m ²
Totalpris	4 750 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 900 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

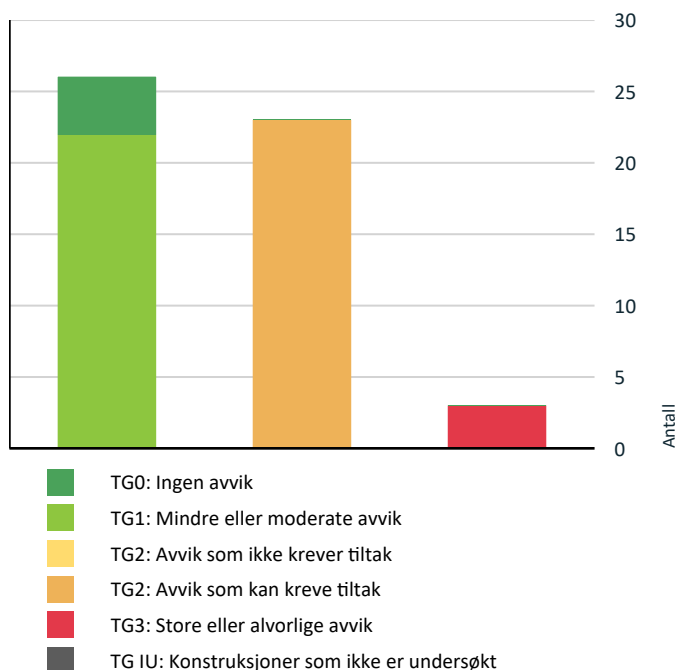
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Tegningene av opprinnelig del stemmer hovedsaklig med dagens bruk, men gang mellom opprinnelig og tilbygd del er også innredet som vaskerom i dag. Dør mellom opprinnelig del og tilbygd del er i dag plombert med plate.
Tegningene av tilbygd del har i dag avvik iht. dagens bruk med:
- Stue i 1. etasje er på tegningen beskrevet som soverom.
- Noen av vinduene beskrevet på tegningen mangler i dag.

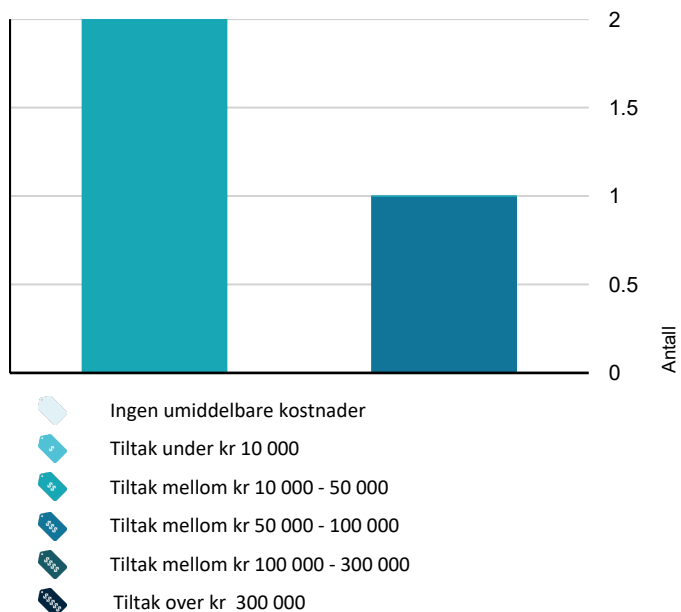
Sammendrag av boligens tilstand

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

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Terrasse og veranda mot øst [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Terrasse mot vest [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv i 2. etasje i tilbygd del [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Gulv mot grunn/gulv i 1. etasje er av betongdekke [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje (tilbygd del) > Bad/wc/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje (tilbygd del) > Bad/wc/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje (opprinnelig del) > Bad/wc/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje (opprinnelig del) > Bad/wc/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje (opprinnelig del) > Bad/wc/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje (opprinnelig del) > Bad/wc/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 1. etasje (opprinnelig del) > Vaskerom > [Gå til side](#)
Overflater vegger og himling

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

! Våtrom > 1. etasje (opprinnelig del) > Vaskerom > [Gå til side](#)
Sluk, membran og tettesjikt

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

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

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

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

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
2004

Kommentar
Byggeår iht. matrikkelinformasjon.

Anvendelse
Boligen er bebodd.

Tilbygg / modernisering

År	Byggeår	Beskrivelse
2011	Tilbygg	Tilbygd mot øst i 2 etasjer. Ferdigstilt i 2011 iht. eier.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein og er fra respektive byggeår (2004 og 2011). Taket er besiktiget fra bakkenivå. Tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av alder.

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

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall. Fra respektive byggeår. Det er snøfangere over inngangspartiet og over del med terrasse på opprinnelig del.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det er avvik:

Det er en bulk/deformasjon i takrenne mot vest.
Det mangler snøfangere på taket utover hva som er beskrevet.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Tiltak:

Skadet takrenne bør skiftes ut.
Snøfangere over inngangssiden til tilbygd del må monteres for å lukke avviket (TG3) og for å oppfylle byggeårets krav og kostnadsestimat er vurdert i forhold til dette.
Snøfangere må monteres på hele taket for å tilfredsstille dagens byggeforskrift.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra respektive byggeår. Fasade/kledning har liggende trebordkledning.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakskonstruksjon av tre med innredet loftsetasjer.
Undertak av sutaksplater.
Opprinnelig del har kneloft/kaldloft med adkomst via luker.

Det er spor etter mus på kneloftet og eier har gjort tiltak med musetetting mot loft ved carport. Eier opplyser at det ikke er tatt mus i musefellene siden tiltakene ble gjort.

Det var ved befaring lekkasje ved tagjennomføringen til luftingen til avløpsanlegget.
Dette er i senere tid utbedret av Næss Blikk og Tak AS iht. rapport datert 10.02.2025.
Det ble gjort lokal utbedring/utskifting av undertaket og det ble laget ny luftehatt/beslag.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, fra respektive byggeår. Vinduene har normal slitasje alder tatt i betraktning.

TG 2 Dører

Tilstandsrapport

Opprinnelig del:

Entredør i formpresset hvitmalt utførelse med glassfelt med 3-lags glass prod. 2022.

Entredør til sportsbod i hvitmalt trekonstruksjon.

Terrassedør i hvitmalt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dør til sportsbod subber i terskel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dør til sportsbod bør justeres.

! TG 2 Dører - 2

Tilbygd del:

Entredør i slett hvitmalt utførelse med glassfelt.

Terrassedør og verandadør i hvitmalt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det mangler terskelbeslag/tetting ved terskel på begge terrasse -/verandadørene.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

! TG 3 Terrasse og veranda mot øst

Terrasse og takoverbygd veranda.

Trekonstruksjon på punktfundamentering.

Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Rekkverkshøyde er ca. 90cm. og tilfredsstilte byggeårets krav (dagens krav er 100cm.)

Det er synlige skjevheter i konstruksjonen antas pga. for dårlig fundamentering/sviktede fundamentering.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Konstruksjonen må rettes opp og fundamenteringen må utbedres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



! TG 3 Terrasse mot vest

Terrasse i trekonstruksjon på mark/punktfundamentering. Spaltegulv av tre.

Del av terrasse er takoverbygd med pulttak i trekonstruksjon teknet med profilerte plast takplater.

Levegg i trekonstruksjon og rekkverk i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Det er avvik:

Det er råteskade i rekkverk og skade i trestolpe (bærende konstruksjon). Konstruksjon med takoverbygg er for dårlig dimensjonert for taklast/snølast.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Takkonstruksjon må forsterkes/bygges om for å lukke avviket.

Kostnadsestimat er vurdert for å skifte råteskadet rekkverk og skadet stolpe.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 1 Carport

Carport i trekonstruksjon på punktfundamentering.

Gruset innvendig dekke.

Vegger i trekonstruksjon som utvendig er kledd med liggende trebordkledning.

Saltakskonstruksjon av tre. Yttertak er teknet med betongtakstein.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv: Fliser, laminat og parkett.
Vegger: Malt strie/plater, fliser og panelplater.
Himling: Trepanel og himlingsplater.

Sportsboden har betonggulv og malte plater på vegg og himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvfliser i entre opprinnelig del har bom (er løse og har hulrom) og har slitasje i fuger.

Himlingsplater i tilbygd del har gliper i overganger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Flisene må utbedres for å lukke avviket.

Krav til standard vil være avgjørende for eventuelle tiltak.

TG 2 Etasjeskille/gulv i 2. etasje i tilbygd del

Etasjeskiller 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.

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.

TG 2 Gulv mot grunn/gulv i 1. etasje er av betongdekke

Gulv i 1. etasje er av betongdekke mot grunn i både opprinnelig og i tilbygd del.

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.

Avviket gjelder i stue/kjøkkenen i opprinnelig del og i stue i tilbygd del.

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.

TG 1 Etasjeskille/gulv i 2. etasje opprinnelig del

Etasjeskiller/gulv i 2. etasje er av trebjelkelag.
Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i boligen.
Det ble stedvis målt planavvik med ca. 5-10mm. på 2 meters lengde.

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 isolert stålpipe i opprinnelig del. Tilkoblet peisovn i stue.

Pipe og ildsted ble ikke funksjonstestet.

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



TG 1 Innvendige trapper

Opprinnelig del har 90 graders malt tretrapp.



TG 2 Innvendige trapper - 2

Tilbygd del har 180 graders malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Tilstandsrapport

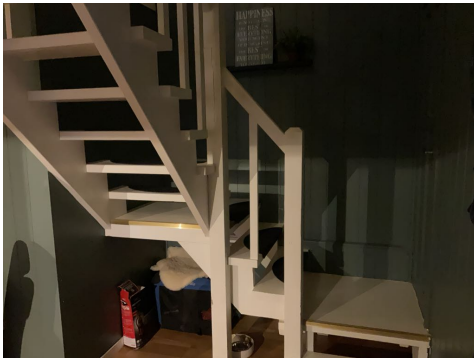
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Trappen har enkel og «hemmesnekret» standard.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggeomeldingstidspunktet.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Trappen bør skiftes ut.



TG 2 Innvendige dører

3-speils tredører og formpressede 3-speils dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte dører subber i terskel/karm.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

1. ETASJE (TILBYGD DEL) > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Bad/wc/vaskerom er fra 2011, men gulvkonstruksjon, membran, gulvfliser og dusjkabinett er fra 2024 og dokumentasjon på dette arbeidet er fremvist.



1. ETASJE (TILBYGD DEL) > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.

Himling: Himlingsplater.

Standard fra 2011. Type membranløsning på vegger er ikke kjent.

1. ETASJE (TILBYGD DEL) > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulv: Fliser.

Oppvarming med elektriske varmekabler.

Gulvet har fall til sluk.

Totalt fall/høydeforskjell fra gulv ved dør til topp slukrist er ca. 20mm.

1. ETASJE (TILBYGD DEL) > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Tilstandsrapport



1. ETASJE (TILBYGD DEL) > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Bad/wc/vaskerom i tilbygd del består av: Gulvmont. wc. Dusjkabinett. Servantskap. Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er riss/krakellering i servanten.

Det er en liten svelleskade på servantskapet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bør utbedres/skiftes ut. Krav til standard vil være avgjørende for eventuelle tiltak.

1. ETASJE (TILBYGD DEL) > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering med veggventil.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1. ETASJE (TILBYGD DEL) > BAD/WC/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt.

Badet er nylig renovert etter fuktskade og dokumentasjon er fremvist.

Det ble gjort enkle fuktsøk med overflateinstrument Protimeter MMS på baderommet og det ble ikke påvist unormale fuktverdier.

1. ETASJE (OPPRINNELIG DEL) > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Bad/wc/vaskerom i 1. etasje i opprinnelig del har standard fra byggeår 2004.

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på våtrommet.



1. ETASJE (OPPRINNELIG DEL) > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.

Himling: Trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Det ble påvist sprekke i 1 flis i veggghjørne.

Konsekvens/tiltak

- Fliser må skiftes.

1. ETASJE (OPPRINNELIG DEL) > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Fliser.

Oppvarming med elektrisk varmekabler.

Gulvet har fall til sluk.

Totalt fall er ca. 15mm. fra gulv ved dør til topp av begge slukrister.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Det er kun 15mm. fall til sluk.

Det er noe dårlig lokalt fall rundt sluket under dusjkabinettet.

Det er bom (hulrom) under enkelte gulvfliser.

Det er sprekke i 1 gulvflis.

Konsekvens/tiltak

- Fliser må skiftes.
- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Våtrommet har god funksjonalitet med dusjkabinett.

Fliser med bom har fare for å løsne over tid og det må da gjøres tiltak.

Dersom baderommet skal renoveres må fallforholdet utbedres.

1. ETASJE (OPPRINNELIG DEL) > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Fra byggeåret. Det er synlig slukmansjett/membran i sluk under dusjkabinettet.

Vurdering av avvik:

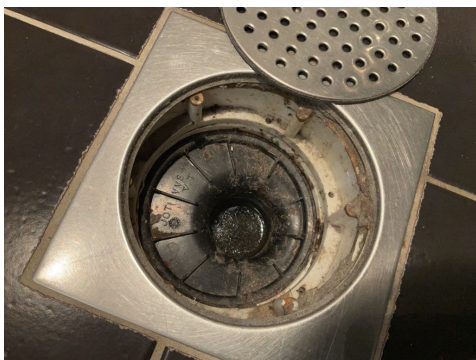
Tilstandsrapport

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

Det er ikke synlig membran i sluket midt på gulvet - Type membranløsning her er ukjent og bør undersøkes nærmere.

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 (OPPRINNELIG DEL) > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Bad/wc/vaskerom i 1. etasje i opprinnelig del består av: Gulvmont. wc. Dusjkabinett. Baderomsinnredning med servantskap, veggskap, overskap, speil og lysarmatur. Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Servanten har noe riss/krakellering og det er ett lite hakk i servanten. Servantskapet har noe løs folie/overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bør utbedres/skiftes ut. Krav til standard vil være avgjørende for eventuelle tiltak.

1. ETASJE (OPPRINNELIG DEL) > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk via himlingsventil.

1. ETASJE (OPPRINNELIG DEL) > BAD/WC/VASKEROM

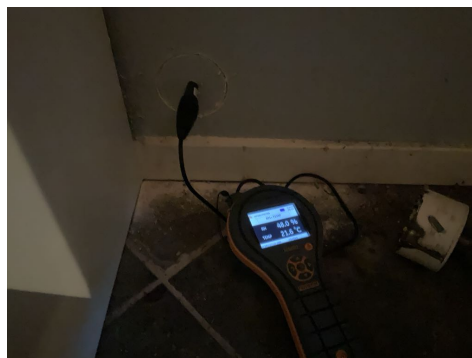
TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking ble foretatt i vegg fra gang mot bad.

Det ble målt relativ luftfuktighet i vegggen og det ble gjort visuell inspeksjon.

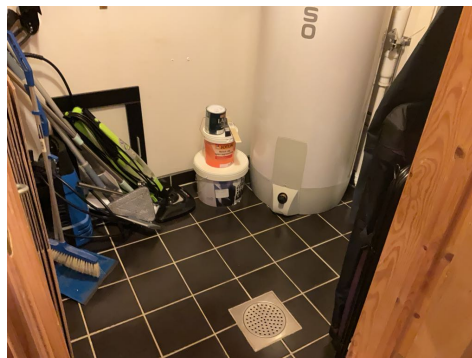
Det ble ved målinger og visuell inspeksjon ikke påvist tegn på fuktskader.



1. ETASJE (OPPRINNELIG DEL) > VASKEROM

Generell

Vaskerom i 1. etasje i opprinnelig del har standard fra byggeår 2004. Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på våtrommet.



1. ETASJE (OPPRINNELIG DEL) > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Vegger: Malte plater.
Himling: Trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

Vaskerommet har god funksjonalitet iht. dagens bruk (ingen fuktbelastning pr. i dag).

Konsekvens/tiltak

- Uegne materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Ingen tiltak er nødvendige iht. dagens bruk.

1. ETASJE (OPPRINNELIG DEL) > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Fliser.
Deler av gulvet har marginalt fall til sluk og deler av gulvet er flatt.

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 dørterstel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Det er sprekk i flis ved avløpsrør og tetting med fugemasse rundt som fremstår som ufagmessig.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.



1. ETASJE (OPPRINNELIG DEL) > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Fra byggeåret.
Det er synlig slukmansjett/membran under klemringen i sluket.

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 (OPPRINNELIG DEL) > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerommet består av: Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannstank.

1. ETASJE (OPPRINNELIG DEL) > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk via himlingsventil.

1. ETASJE (OPPRINNELIG DEL) > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det er vurdert som uhensiktsmessig pga. tilliggende konstruksjoner.

Våt sone på vaskerommet er dels mot yttervegg og dels mot tilbygg/tidligere yttervegg.

Det ble gjort enkle fuktsøk med overflateinstrument Protimeter MMS på vaskerommet og det ble ikke påvist unormale fuktverdier.

KJØKKEN

1. ETASJE (TILBYGD DEL) > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

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

Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall.

Ventilator med avtrekk.

Integrert induksjonstopp og stekeovn. Opplegg for oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

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

Innredningen har svelleskader på skrog, slitasjemerker, hakk og generelt en del slitasje.

Innredningen opprettholder god funksjonalitet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Krav til standard vil være avgjørende for eventuelle tiltak.



1. ETASJE (TILBYGD DEL) > KJØKKEN

Tilstandsrapport

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

1. ETASJE (OPPRINNELIG DEL) > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og slette grå fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall.
Ventilator med avtrekk.
Integrert induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin.

Innredningen er fra byggeåret og er fornyet med fronter, del av benkeplate, vaskekum, lister mm. i 2022.



1. ETASJE (OPPRINNELIG DEL) > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør), fra respektive byggeår.
Det er besikttet i rørskap.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Det mangler tettemuffer i enden av varerørene på kjøkken i opprinnelig del.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.



! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Fra respektive byggeår.

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon med avtrekk fra vaskerom og badetrom i opprinnelig del.

Ventilator med avtrekk på begge kjøkken.

Tilluft/naturlig ventilasjon med vindusspalter spredt i boligen.

! TG 1 Varmesentral

Det er installert 2 stk. luft til luft varmepumper ihhv. opprinnelig del og tilbygd del.

Varmepumpenes tilstand er ikke vurdert, men de var i normal drift på befaringen.

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter er plassert på vaskerom i opprinnelig del og har produksjonsår 2022.

Vurdering av avvik:

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

Iht. dagens forskrift skal varmtvannstank direktekobles (ikke med stikkontakt).

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

! TG 2 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 dels fra byggeåret og dels fra nyere tid. Samvarserklæring på nyinstallasjonen er fremvist (datert 22.04.2004 og ligger i sikringsskapet).

Det er gjort arbeid på anlegget i 2021 av ST Elektro og dokumentasjon i form av Samsvarserklæring er fremvist (ligger i boligmappa).

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?

Nei

Det foreligger ikke samsvarserklæring på installasjonen i tilbygd del fra 2011.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på

kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Da det ikke er fremlagt noe dokumentasjon på kontroll av det elektriske anlegget, anbefales det på generelt grunnlag utvidet el-kontroll i boligen.



! 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.

Røykvarslere, husbrannslange 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

Tilstandsrapport

søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Det antas å være drenering med drensør rundt grunnmur fra respektive byggeår.

Utførelse og tilstand på drenering er ikke kjent (bygningen har ikke kjeller).

Drenering under terreng er ikke mulig å kontrollere og tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av alder.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur av isolerte elementer støpt med betong.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert fritt eksponert isopor e.l.

Det er skade på grunnmursplate på sydsiden (synlig og fritt eksponert isopor).

Konsekvens/tiltak

- Synlig isolasjon må tildekkes på forsvarlig måte.

Grunnmuren må her utvendig utbedres (grunnmursplaten må skiftes ut).

TG 2 Terrengforhold

Tomten er skrånende ned mot øst.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Terrenget på vestsiden er delvis skrånende ned mot boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Fra byggeåret 2004.

Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

164 m²/159 m²

Enebolig: 2 Entré, Vaskerom, 2 Bad/vaskerom, 2 Kjøkken, 2 Stuer, Bod, 3 Trapperom, 4 Soverom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 750 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, 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 4 900 000

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

4 750 000

Konklusjon markedsverdi

4 750 000

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 ² PRIS
1 Sagtomtveien 9 ,1930 AURSKOG 133 m ² 1986 3 sov	25-06-2024	4 800 000	4 575 000		4 575 000	34 398
2 Byggveien 13 ,1930 AURSKOG 134 m ² 2011 3 sov	13-01-2025	4 190 000	4 260 000		4 260 000	31 791
3 Trampen 9 ,1930 AURSKOG 151 m ² 2007 4 sov	11-02-2024	4 850 000	4 700 000		4 700 000	31 126
4 Trampen 17 ,1930 AURSKOG 152 m ² 2007 4 sov	16-08-2024	4 800 000	4 725 000		4 725 000	31 086
5 Granveien 6 ,1930 AURSKOG 160 m ² 1977 3 sov	22-01-2024	4 200 000	4 500 000		4 500 000	28 125
6 Vepsefaret 4A ,1930 AURSKOG 159 m ² 1981 3 sov	11-01-2024	3 950 000	3 900 000		3 900 000	24 528
7 Regnbuen 5 ,1930 AURSKOG 189 m ² 1967 2 sov	12-09-2024	4 550 000	4 350 000		4 350 000	23 016
8 Sommerfuglstien 3 ,1930 AURSKOG 186 m ² 1981 3 sov	05-03-2024	3 800 000	3 800 000		3 800 000	20 430

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.	19 735
Eiendomsskatt. Pr. 2024.	Kr.	5 642
Forsikring. Antatt beløp.	Kr.	12 000
Vedlikeholdskostnader. Stipulert beløp.	Kr.	20 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	57 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 600 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 700 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 700 000

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.	1 200 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi

Kr. 1 200 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 900 000
----------------------------------------------------------------------------------------	------------	------------------

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?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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 (opprinnelig del)	57	5		62	24		62
2. etasje (opprinnelig del)	31			31		4	35
1. etasje (tilbygd del)	44			44	24		44
2. etasje (tilbygd del)	27			27	13	16	43
SUM	159	5			61	20	184
SUM BRA	164						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje (opprinnelig del)	Entré/gang, Vaskerom, Bad/wc/vaskerom, Kjøkken, Stue m/trapp	Sportsbod	
2. etasje (opprinnelig del)	Trapperom, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3		
1. etasje (tilbygd del)	Entré, Trapperom, Kjøkken, Stue, Bad/wc/vaskerom		
2. etasje (tilbygd del)	Trapperom/gangrom, Soverom		

Kommentar

2. etasje har skråtak som det begrenser det målbare arealet og dette er hensyntatt i bruksarealet. TBA areal på takoverbygd veranda er ca. 13m² som er lik gulvarealet på verandaen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegningene av opprinnelig del stemmer hovedsaklig med dagens bruk, men gang mellom opprinnelig og tilbygd del er også innredet som vaskerom i dag. Dør mellom opprinnelig del og tilbygd del er i dag plombert med plate.

Tegningene av tilbygd del har i dag avvik iht. dagens bruk med:

- Stue i 1. etasje er på tegningen beskrevet som soverom.
- Noen av vinduene beskrevet på tegningen mangler i dag.

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: Utvendig vedlikehold med bla. maling og utskifting av vindskier i 2022 av JK Vedlikehold Kvesetmoen.
Fornyet kjøkkeninnredningen i 2024 av Proform Kjøkkenfornyning AS.
Arbeid på badrom i 2024 i tilbygd del av rørlegger Aarstad og Sønner AS.
Arbeid på badrom i 2024 i tilbygd del av M-Tett AS (utbedring av fuktskade/rehabilitering av badromsgulvet).
Diverse arbeid på elektrisk anlegg og dokumentasjon i form av Samsvarserklæring er fremvist (ligger i boligmappa).

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Kjøkken og stue i 1. etasje i tilbygd del tilfredsstillende ikke krav til dagslysflate. (arealet av dagslysflate/vindusglass er mindre enn 10% av bruksarealet). Det er avvik på vinduer iht. tegningen.
Trapperom/gangrom i 2. etasje i tilbygd del tilfredsstillende ikke krav til dagslysflate. (arealet av dagslysflate/vindusglass er mindre enn 10% av bruksarealet).
2 soverom i opprinnelig del tilfredsstillende ikke krav til dagslysflate. (arealet av dagslysflate/vindusglass er mindre enn 10% av bruksarealet), men soverommene er godkjent iht. dagens bruk iht. tegningen.

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	159	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.1.2025	Petter Larsen	Takstingeniør
	Bente Synøve Sørhus	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	192	614		0	776.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Stjernestien 7 A

Hjemmelshaver
Bente Synøve Sørhus

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i veletablert boligområde ca. 1km. utenfor Aursmoen/handelssentrum. Nærområdet fremstår som rolig og barnevennlig. Det er offentlig kommunikasjon med buss i nærområdet.

Aursmoen har barnehager og skoler med 10 trinn. Aursmoen har et godt utvalg av forretninger og servicetilbud med bla. Aurskog senter.

Det er gode rekreasjonsmuligheter i nærliggende skog og mark.

Adkomstvei

Offentlig tilknytning.

Tilknytning vann

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Om tomten

Eiendommen har eiet tomt, 776,7m². Tomten er opparbeidet med gruset/singlet adkomst og gårdsplass. Opprinnelig del har adkomst fra Stjernestien og tilbygd del har adkomst fra Månesvingen. Hagen er opparbeidet med plen, prydbusker og diverse beplantning. Gode lys- og solforhold.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	08.01.2025		Gjennomgått	5	Nei
Eier	21.01.2025	Som fremviste eiendommen og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	21.01.2025	Kart via kommunens digitale karttjeneste	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	07.01.2025	Matrikkelinformasjon via Eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Tegninger opprinnelig.	03.04.2003		Gjennomgått	4	Nei
Tegninger tilbygg	10.09.2009		Gjennomgått		Nei
Boligmappa.no		Dokumenter i forbindelse med oppussing.	Gjennomgått		Nei
Rapport fra arbeid på utbedring av lekkasje ved takgjennomføring/luftehatt til avløpsanlegget	10.02.2025		Gjennomgått	5	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette er 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 tilleggsendersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på 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.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

- 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 slitasje: 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 ulike definisjoner av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/ZT1516>

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