

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Staurhuslia 18, 1940 BJØRKELANGEN

 AURSKOG-HØLAND kommune

 gnr. 2, bnr. 289

Markedsverdi

7 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 277 m² BRA-i: 220 m²



Befaringsdato: 29.04.2024

Rapportdato: 08.05.2024

Oppdragsnr.: 11763-22044

Referansenummer: FG3567

Autorisert foretak: KA Bygg og Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Kåre Anders Fossum Orderud



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

Kåre Anders Fossum Orderud
Uavhengig Takstingeniør
kare.orderud@outlook.com
916 20 097



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
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for 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

Gulv i stuer + kjøkken 1.etg. og stue m/trapp i 2.etg. er slipt og lakkert i 2023.

Enebolig - Byggeår: 2012

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjon:

A-takstoler i tre. Lite kaltloft mot møne over 2.etg. Yttertak er tekkt med sort glasert tegltakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Sinkfarget stål takrenner og nedløp. Sorte beslag i gradrenner og skottrenner på tak. Er montert takrennekroker med luftespalte bak takrenner. Antatt lufting under takstein av skråhimlinger/kaltloft. Sort stål luftehatt og sort stål pipehatt ved rør fra gasspeis.

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Yttervegger er kledd med liggende trekledning.

Vinduer/dører:

Malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår. 2- fløyet entredør med slett innside, profilert utside og glassfelter. Fra byggeår/2011 2 stk. 2-fløyet terrassedører med lav brystning og glassfelt. Fra byggeår/2011 1 stk. hev-skyvdør i stue 1.etg. med glassfelt helt ned. Fra byggeår/2011.

Stor terrasse mot vest, med tilgang fra stue og soverom 1.etg.

Fundamentert på støpte pilarer og betongheller satt til antatt fast grunn.

Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre.

Overbygget balkong/terrasse med tilgang fra stue 2.etg.

Balkong/terrasse på tak over stue. Membran som tettesjikt under tilfarer/bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre.

Balkong/terrasse glasset inn med vinduer i aluminium-rammer. Flere vinduer med isolerglass.

Nåværende eiere har montert glass/skyvevinduer på rekkverk i balkong i 2.etg.

De har også satt opp tak med gjennomslittige takplater over jacuzzi på terrasse 1.etg.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Rom/overflatebehandling:

Gulv: Keramiske fliser og parkett.

Vegger: Malt trepanel, slette malte flater, tapet og keramiske fliser.

Himling: Malt trepanel, MDF "smarttak" og slette malte flater.

Bemerkes liten skade i parkettgulv i stue etter sliping. For øvrig normal bruksslitasje.

Støpt plate på grunn i 1.etg. Trebjelkelag mellom 1.- og 2.etg.

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre, dokumentasjon foreligger ved ferdigattest.

Innvendig trapp.:

Tett 180° repos trapp. Malte vanger og lakkert eik i trinn.

Rekkverk og håndreke begge sider.

Innerdører:

1- speil malte kompakte dører.

1. stk. 2-fløyet dør med glassfelt mellom hall m/trapp og stue.

Dør til bad 2.etg. med glassfelt.

Oppvarming:

Vannbåren gulvvarme i hele 1.etg. og i begge bad 2.etg.

Stor gass-peis som romdeler mellom kjøkken og stue. Nedgravd gasstank ved terrasse/bak boligen.

Det har vært utført tilsyn på gassanlegg vår 2022 iht. eier. Det ble ikke opplyst om noe avvik ved denne inspeksjon.

Det anbefales og sette seg inn i bruk og funksjonalitet på gassinntallasjoner i boligen.

Det er montert lydanlegg med innfelte høyttalere i flere rom i boligen. Anbefales gjennomgang med eier for innføring av bruk av dette anlegget.

Teknisk rom med utvendig adkomst.

Betonggulv, MDF smartplater på vegger.

Varmepumpe og tekniske installasjoner, som samleskap for rør i rør og sikringsskap plassert her.

Begrenset fall på gulv i rommet, Det er ikke membran/tettesjikt i gulv.

Det er hull i vegg ved samleskap for vannrør og ett rør kommer ut av skap slik at dør til rør i rør skap ikke kan monteres på plass

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1.etg.:

Bygget etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Flis på vegger, slett malt innvendig tak.

Flislagt gulv. Oppvarming med vannbåren

Beskrivelse av eiendommen

gulvvarme. Det ble målt totalt 12mm fall på gulv fra terskel på dør til sluk i dusjsone. Noe større lokalt fall i dusjsone.

Plastsluk. Smøremembran med ukjent utførelse. Synlig klemt mansjett i sluk.

Vegghengt wc, dusjnisje med glassdør. Garnityr med takdusj. Stort tilpasset servantskap med slette fronter. Kleberstein benkeplate med underlimt servant. Stor speile i vegg over servantskap.

Avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Boret hull fra vaskerom på bakside av dusjnisje.

Lite bad 2.etg.:

Bygget etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Flis på vegger, malt trepanel på innvendig tak. Flislagt gulv, oppvarming med vannbåren gulvvarme. Det ble målt kun 5mm fall fra flis ved terskel til topp slukrist.

Plastsluk. Smøremembran med ukjent utførelse .

Servantskap med 1- speil fronter. Kleberstein benkeplate med underlimt servant. Speile i vegg/hjørnet over servantskap. Vegghengt wc og foldbare dusjvegger i glass.

Avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Boret hull fra stue mot dusjhjørne/våtsone i bad.

Stort bad 2.etg.:

Bygget etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Flis på vegger. Malt trepanel på innvendig tak. Flislagt gulv, oppvarming med vannbåren gulvvarme. Målt kun 5mm fall fra flis ved terskel til topp slukrist i dusj.

Plastsluk. smøremembran med ukjent utførelse . Synlig klemt mansjett i begge sluk.

Innbygget badekar, foldbare dusjvegger i glass. Vegghengt wc. Servantskap med 1- speil fronter. Kleberstein benkeplate med underlimt servant.

Avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Boret hull i skap soverom mot dusj/våtsone i bad.

Vaskerom 1.etg.:

Bygget etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Slette malte vegger og slett malt innvendig tak. Flislagt gulv. Oppvarming med vannbåren gulvvarme. Det ble målt kun 6mm fall til sluk.

Plastsluk. smøremembran med ukjent utførelse .

Benkeskap med folierte skrog og slette fronter. Laminat benkeplate med nedfelt utslagsvask i rustfritt stål. Opplegg/plass for vaskemaskin og tørketrommel under benkeplate.

Avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hull boret i benkeskap under utslagsvask.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning består av:

Benk- og overskap med folierte skrog og slette malte fronter. Overskap med glassfelter. Benkeplate i kleberstein med underlimt enkel kum i rustfritt stål. Integreerte hvitevarer. Stort dobbelt integrert kjøøl/fryseskap med isbitmaskin. Komfyr og dampovn i høyskap. Ventilator for avtrekk over koketopp.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Vegghengt wc og måltilpasset servantskap med kleberstein plate og underlimt servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Plastrør (rør i rør) besiktiget i rørskap. Rørskap plassert i liten bod 2.etg. og i teknisk rom ved 1.etg.
Synlig drenering til rom med sluk fra begge skap. Avløpsrør av plast. Alle rør ført i såle og innvendig i vegger i boligen. Rør vurdert ut fra alder.
Luft til vann varmpumpe for oppvarming av vann til gulvvarme og forbruksvann.
Vannbåren gulvvarme i alle gulv. Samleskap for gulvvarme plassert i teknisk rom.

Ventilasjon:

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Aggregat plassert i bod 2.etg.

Anbefales og opprette filter abonnement til ventilasjonsanlegg for skifte av filtre i henhold til anbefalt vedlikehold av anlegg.
Anbefaler og sette seg inn i bruk/vedlikehold av balansert ventilasjonsanlegg for boliger.

Skjult EI-anlegg i boligen. Sikringsskap med automatsikringer plassert i teknisk rom ved 1.etg.
Seriekoblede røykvarslere i boligen.
Brannslukningsapparat i begge etasjer. Nye i 2022

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling. Bygningen har grunnmur/ringmur i murte lettklinkerblokker og, antatt, stripefundamenter av betong under grunnmur. Boligen har støpt plate på mark.
Antatt drenering for avledning av vann fra gårdsplass rundt boligen. Antatt utført etter gjeldene byggeskikk ved oppføring.

Forstøtningsmur i betongsein på tomtegrense på to sider av boligen.
Er satt opp gjerde på innside av mur.

Flat tomt på fremside av boligen. Noe fall ut fra boligen ved gårdsplass. Skrånende tomt bak garasje/hus.

Bygningen har utvendig avløpsrør av plast, vannledning av plast (PEL) offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	277 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	240 m ²
Totalpris	7 200 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 8 600 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

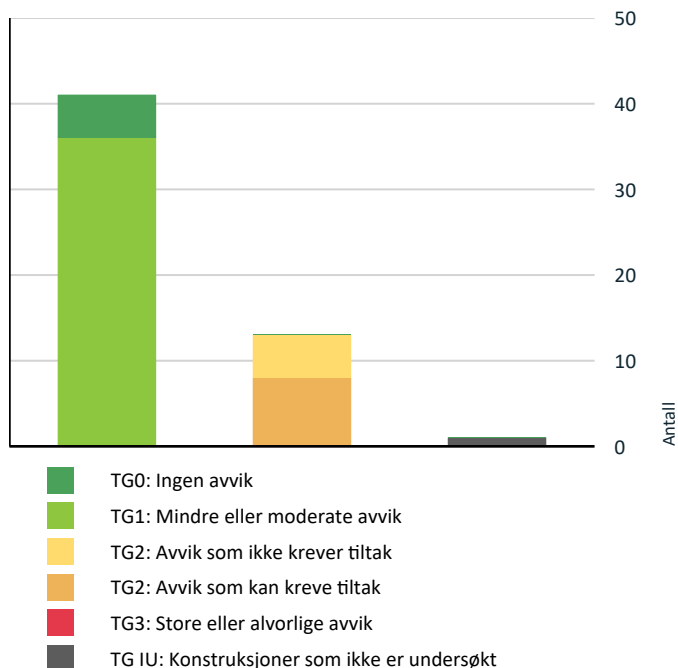
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje/teknisk rom

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

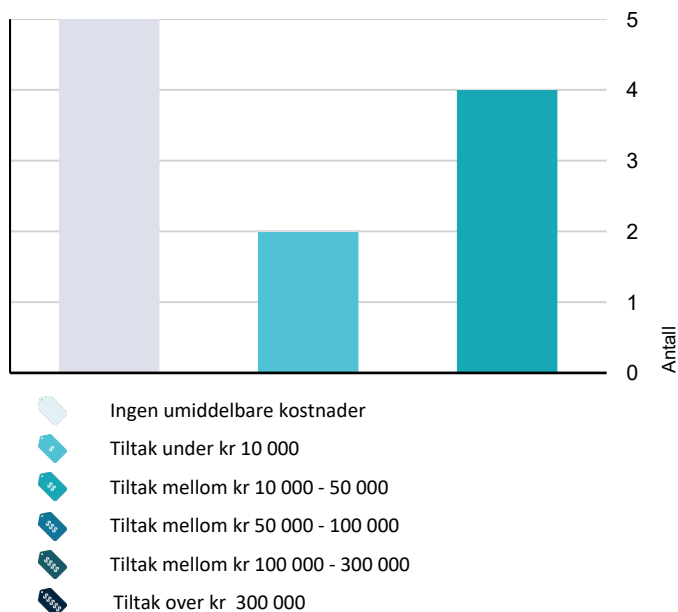
Sammendrag av boligens tilstand

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

El-anlegg og pipe/ildsteder er kun inspisert overfladisk, da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Det er ikke utført funksjonstesting av utstyr. Ved eventuell nærmere undersøkelser av dette, anbefales det og kontakte El-takstmann og brann/feiervesen. Garasje er kun enkelt besiktiget og beskrevet slik den var under befaringen. Det er ikke gjort tilstandsvurdering av bygningen slik som for boligen. Takstmannen vurderte kun de bygningsdelene som er synlige og som var lett tilgjengelige. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt, målt skjevheter/planavvik eller gjort andre målinger. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken. Befaringen ble gjennomført på dagtid i normalt dagslys. Fuktmålinger utført med Protimeter MMS2.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Teknisk rom 1.etg. [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.etg. > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.etg. > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.etg. > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.etg. > Bad 2 > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Våtrom > 2.etg. > Bad 2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår

2012

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Boligen er bebodd.

UTVENDIG

Taktekking

Yttertak er tekket med glasert tegltakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Nedløp og beslag

Sinkfarget stål takrenner og nedløp. Sorte beslag i gradrenner og skottrenner på tak.

Sort stål luftehatt og sort stål pipehatt ved rør fra gasspeis.

Veggkonstruksjon

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Yttervegger er kledd med liggende trekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist andre avvik:

Værslitt kledning på syd og vestvegg av boligen. Tørkesprekker i overflatebehandling/treverk.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det er ikke behov for utbedring av luftespalte. Det bør påregnes vask/rens og overflatebehandling av syd og vestvegg på boligen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Takkonstruksjon/Loft

A-takstoler i tre. Lite kaltloft mot møne over 2.etg.

Er montert takrennekroker med luftespalte bak takrenner. Antatt lufting under takstein av skråhimlinger/kaltloft.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Andre tiltak:

Innhent dokumentasjon på luften-løsning, om mulig. Det anbefales montering av inspeksjonsluke i tak 2.etg.

Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår.

Dører

2-fløyet entredør med slett inside, profilert utside og glassfelter. Fra byggeår/2011
2 stk. 2-fløyet terrassedører med lav brystning og glassfelt. Fra byggeår/2011
1 stk. hev-skyvdør i stue 1.etg. med glassfelt helt ned. Fra byggeår/2011.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Entredør tar i karm, går noe tregt.

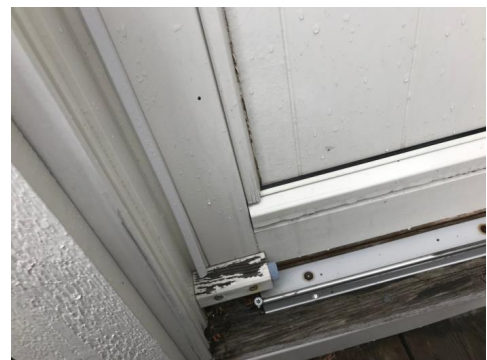
Hev-skyv dør i stue 1.etg. med en del værslitasje på utvendig overflater og terskel.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Dører må justeres.

Bør foretas justering av entredør og overflatebehandling av terrassedør.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Værslitt utvendig terrassedør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger, 2.etg.

Overbygget balkong/terrasse med tilgang fra stue 2.etg.

Balkong/terrasse på tak over stue. Membran som tettesjikt under tilfarer/bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre.

Balkong/terrasse glasset inn med vinduer i aluminium-rammer. Flere vinduer med isolerglass.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Stor terrasse mot vest, med tilgang fra stue og soverom 1.etg.
Fundamentert på støpte pilarer og betongheller satt til antatt fast grunn.
Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Rekkverk på terrasse hvor høyde til terreng er over 50cm er rekkverk for lavt iht. dagens krav.

Terrassegulv med til del stor værslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Høyde må endres for å tilfredsstille krav fra byggeår.

Det bør påregnes vask/rens og overflatebehandling av terrassegulv og rekkverk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Rom/overflatebehandling:

Gulv: Keramiske fliser og parkett.

Vegger: Malt trepanel, slette malte flater, tapet og keramiske fliser.

Himling: Malt trepanel, MDF "smarttak" og slette malte flater.

Bemerkes liten skade i parkettgulv i stue etter sliping. For øvrig normal brukslitasje.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt plate på grunn i 1.etg. Trebjelkelag mellom 1.- og 2.etg.

TG 0 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre, dokumentasjon foreligger ved ferdigattest.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipes og gasspeis mellom stue og kjøkken.

TG 1 Innvendige trapper

Innvendig trapp.:

Tett 180° repos trapp. Malte vanger og lakkert eik i trinn.

Rekkverk og håndreke begge sider.

TG 1 Innvendige dører

1- speil malte kompakte dører.

1. stk. 2-fløyet dør med glassfelt mellom hall m/trapp og stue.

Dør til bad 2.etg. med glassfelt.

TG 2 Teknisk rom 1.etg.

Teknisk rom med utvendig adkomst.

Betonggulv, MDF smartplater på vegger. Varmepumpe og tekniske installasjoner, som samleskap for rør i rør og sikringskap plassert her.

. Begrenset fall på gulv i rommet, Det er ikke membran/tettesjikt i gulv.

Det er hull i vegg ved samleskap for vannrør og ett rør kommer ut av skap slik at dør til rør i rør skap ikke kan monteres på plass

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

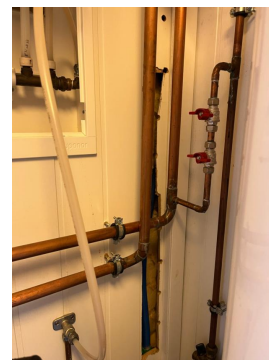
Begrenset fall på gulv i rommet, Det er ikke membran/tettesjikt i gulv.

Det er hull i vegg ved samleskap for vannrør og ett rør kommer ut av skap slik at dør til rør i rør skap ikke kan monteres på plass

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rommet fungerer med dette avviket. Om mulig bør røranlegg ordnes opp med omlegging av rør.



Hull i vegg. Vannrør ut av skap-åpning

VÅTROM

1.ETG. > VASKEROM

Generell

Bygget etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

1.ETG. > VASKEROM

Tilstandsrapport

! TG 1 Overflater vegger og himling

Slette malte vegger og slett malt innvendig tak.

1.ETG. > VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv. Oppvarming med vannbåren gulvvarme. Det ble målt kun 6mm fall til sluk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Rommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETG. > VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. smøremembran med ukjent utførelse .

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse rundt sluk.
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Membran ikke klemt i sluk. kun smurt mot forhøyingsring i sluket, ukjent type forhøyingsring.

Ukjent om tetting mellom forhøyning og sluke er tett. Pakning ligger synlig i sluk.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Ukjent type forhøyingsring. Membran ikke klemt i sluk.

1.ETG. > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Benkeskap med folierte skrog og slette fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt utslagsvask i rustfritt stål.
Opplegg/plass for vaskemaskin og tørketrommel under benkeplate. Flis mellom benk- og overskap.

1.ETG. > VASKEROM

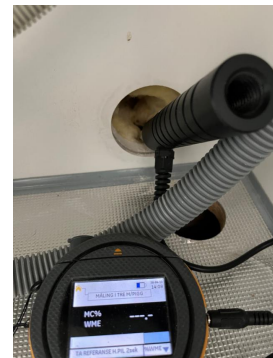
! TG 1 Ventilasjon

Avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

1.ETG. > VASKEROM

! TG 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hull boret i benkeskap under utslagsvask.



Målt med pigger i treverk.

1.ETG. > BAD

Generell

Bygget etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

1.ETG. > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegger, slett malt innvendig tak.

1.ETG. > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Flislagt gulv. Oppvarming med vannbåren gulvvarme. Det ble målt totalt 12mm fall på gulv fra terskel på dør til sluk i dusjsone. Noe større lokalt fall i dusjsone.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Våtrommet fungerer med dette avviket. Det bør dog utvises forsiktighet ved bruk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETG. > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Smøremembran med ukjent utførelse. Synlig klemt mansjett i sluk.

1.ETG. > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt wc, dusjnise med glassdør. Garnityr med takdusj. Stort tilpasset servantskap med slette fronter. Kleberstein benkeplate med underlimt servant. Stor speile i vegg over servantskap.

1.ETG. > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

1.ETG. > BAD

TG 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Boret hull fra vaskerom på bakside av dusjnise.

2.ETG. > BAD

Generell

Lite bad 2.etg.:
Bygget etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

2.ETG. > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flis på vegger, malt trepanel på innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlige fuktskader på overflater.

Synlige fuktmerker på terskel/feilist på dør. Fuktmerke/begynnende råteskade i nedre kant på dørlist.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretaes lokal utbedring

Det bør gjøres nærmere undersøkelse og eventuelt foreta utbedring av skade.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Fuktmerker ved terskel og dørlist.

2.ETG. > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv, oppvarming med vannbåren gulvvarme. Det ble målt kun 5mm fall fra flis ved terskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Det bør foretas endring av fallforhold på bad.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

2.ETG. > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Smøremembran med ukjent utførelse .

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Bare delvis synlig mansjett under klemring i sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.

Tilstandsrapport

Det anbefales nærmere undersøkelse av sluk/mansjett og eventuell utbedring av dette.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Delvis synlig mansjett i sluk. (lite bad)

2.ETG. > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med 1- speil fronter. Kleberstein benkeplate med underlimt servant.

Speile i vegg/hjørnet over servantskap. Vegghengt wc og foldbare dusjvegger i glass.

2.ETG. > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

2.ETG. > BAD

TG 1 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Boret hull fra stue mot dusjhjørne/våtzone i bad.

2.ETG. > BAD 2

Generell

Stort bad 2.etg.:

Bygget etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

2.ETG. > BAD 2

TG 2 Overflater vegger og himling

Flis på vegger. Malt trepanel på innvendig tak.

Vurdering av avvik:

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Vindu over badekar i våtzone.

Konsekvens/tiltak

• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det anbefales å utvise forsiktighet ved bruk av dusj i badekar og eventuelt fuktbeskytte vindu/utforing med mer vannbestandig materialer.



Vindu i våtzone.

2.ETG. > BAD 2

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv, oppvarming med vannbåren gulvvarme.

Målt kun 5mm fall fra flis ved terskel til topp slukrist i dusj.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2.ETG. > BAD 2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. smøremembran med ukjent utførelse . Synlig klemt mansjett i begge sluk.

2.ETG. > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innbygget badekar, foldbare dusjvegger i glass. Vegghengt wc. Servantskap med 1- speil fronter. Kleberstein benkeplate med underlimt servant.

2.ETG. > BAD 2

Tilstandsrapport

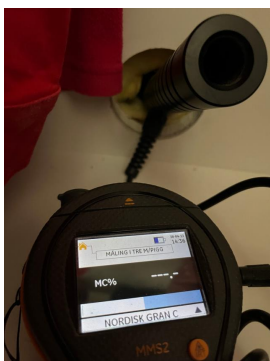
TG 1 Ventilasjon

Avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

2.ETG. > BAD 2

TG 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Boret hull i skap soverom mot dusj/våtzone i bad.



Måleresultat med pigger i treverk. Stort bad 2.etg.

KJØKKEN

1.ETG. > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av:

Benk- og overskap med folierte skrog og slette malte fronter. Overskap med glassfelter.

Benkeplate i kleberstein med underlimt enkel kum i rustfritt stål. Integreerte hvitevarer. Stort dobbelt integrert kjøl/fryseskap med isbitmaskin.

Komfyr og dampovn i høyskap. Ventilator for avtrekk over koketopp.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er noe små skader og riper i fronter på kjøkken. Bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kjøkken fungerer med dette avviket. Eventuelle tiltak avhenger av krav til standard.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETG. > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom yttervegg.

SPESIALROM

1.ETG. > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Vegghengt wc og måltilpasset servantskap med kleberstein plate og underlimt servant.

Synlig drenering fra vegghengt toalett. Bemerk dog at det ikke er sluk i rommet. Det anbefales montering av vannstoppssystem.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Plastrør (rør i rør) besiktiget i rørskap. Rørskap plassert i liten bod 2.etg. og i teknisk rom ved 1.etg.
Synlig drenering til rom med sluk fra begge skap.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Alle rør ført i såle og innvendig i vegger i boligen. Rør vurdert ut fra alder.

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon:

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Aggregat plassert i bod 2.etg.

Anbefales og opprette filter abonnement til ventilasjonsanlegg for skifte av filtre i henhold til anbefalt vedlikehold av anlegg.

Anbefaler og sette seg inn i bruk/vedlikehold av balansert ventilasjonsanlegg for boliger.

TG 1 Varmesentral

Luft til vann varmpumpe for oppvarming av vann til gulvvarme og forbruksvann.

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme i alle gulv. Samleskap for gulvvarme plassert i teknisk rom.

Tilstandsrapport

TG 1 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 bygningsakkyndig 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.

Skjult El-anlegg i boligen. Sikringsskap med automatsikringer plassert i teknisk rom ved 1.etg.

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.
2012 Byggeår
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 Foreligger samsvarserklæring på hele El-anlegget og anleggelse av kurs til jacuzzi på terrasse.
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? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

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

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

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 bygningsakkyndig 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.

Seriekoblede røykvarslere i boligen. Brannslukningsapparat i begge etasjer. Nytt i 2022

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

TOMTEFORHOLD

TG 1 Byggegrunn

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

TG 1 Drenering

Boligen har støpt plate på mark. Antatt drenering for avledning av vann fra gårdsplass rundt boligen. Antatt utført etter gjeldene byggeskikk ved oppføring.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Bygningen har grunnmur/ringmur i murte lettklinkerblokker og, antatt, stripefundamenter av betong under grunnmur.

! TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur i betongsein på tomtegrense på to sider av boligen.
Er satt opp gjerde på innside av mur.

! TG 1 Terrengforhold

Flat tomt på fremside av boligen. Noe fall ut fra boligen ved gårdsplass.
Skrånende tomt bak garasje/hus.

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Bygningen har utvendig avløpsrør av plast, vannledning av plast (PEL)
offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Bygninger på eiendommen

Garasje/teknisk rom



Anvendelse

Biloppstilling/teknisk rom.

Byggeår

2012

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Dobbel garasje i tilknytning til boligen med teknisk rom med separat inngang.

Bygningen er fundamentert på ringmur i murte lettklinkerblokker, støpt plate/betongdekke på grunn.

Vegger i isolert trebindingsverk på ringmur av murte lettklinkerblokker.

Vegger er utvendig kledd med liggende trekledning.

Saltak konstruksjon i tre med kaltloft. Yttertak er tekket med glasert tegltaksten. Takrenner og nedløpsrør i sinkfarget stål utførelse.

1 leddporter i metall med motor.

Tett dør med sporfrest utvendig malt flate.

Vinduer i trerammer med isolerglassruter.

Dører/porter og vinduer fra byggeår.

Rom/overflatebehandling:

Gulv: Ubehandlet betong.

Vegger: Trepanel.

Himling: Trepanel.

Innlagt strøm. Skjult El-anlegg i garasjen.

Teknisk rom:

Fliser på gulv, slette malte flater på vegger og himling.

Varmepumpe og tekniske installasjoner plassert her.

Begrenset fall på gulv i rommet, Det ble ikke funnet membran/tettesjikt i gulv.

Entredører i tett utførelse med sporfrest utvendig malt flate.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i
240 m²/220 m²

Enebolig: Hall m/trapp, 2 Gang, Toalettrom, Vaskerom, Kjøkken, 3 Stuer, Garderobe, 3 Bad, 4 Soverom, Bod, Innglasset balkong

Andre bygg: Garasje/teknisk rom
Bruksareal andre bygg: 37 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 7 200 000

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 8 600 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

7 200 000

Konklusjon markedsverdi

7 200 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Nesleveien 4 ,1940 BJØRKELANGEN 132 m ² 2011 3 sov	27-12-2023	5 500 000	5 280 000	0	5 280 000	40 000
2 Blåbærveien 26 ,1940 BJØRKELANGEN 226 m ² 2017 6 sov	09-05-2021	6 700 000	7 100 000	0	7 100 000	31 416
3 Mølleveien 30 ,1940 BJØRKELANGEN 134 m ² 1979 3 sov	02-02-2023	4 490 000	4 200 000	0	4 200 000	31 343

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	Kr.	24 000
Vedlikeholdskostnader	Kr.	25 000
Forsikring (ca. antatt av takstmann)	Kr.	7 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	56 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 700 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	6 100 000

Garasje/teknisk rom

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 70 000
Sum teknisk verdi - Garasje/teknisk rom	Kr.	480 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 6 580 000

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.	2 000 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi

Kr. 2 000 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	8 600 000
--	------------	------------------

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)
Eksternt 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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

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.etg.	137			137	91		137
2.etg.	83		20	103		16	119
SUM	220		20		91	16	256
SUM BRA	240						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etg.	Hall m/trapp , Gang , Toalettrom, Vaskerom , Kjøkken , Stue , Stue 2, Gang 2, Garderobe , Bad , Soverom		
2.etg.	Stue m/trapp, Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bad , Bad 2, Bod		Innglasset balkong

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggt teknisk 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/teknisk rom

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.etg.		37		37			37
SUM		37					37

SUM BRA 37

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etg.		Garasje , Teknisk rom	

Kommentar

Garasje og teknisk rom i tilknytting til boligen med egne innganger.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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	214	6
Garasje/teknisk rom	0	37

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.5.2022	Kåre Anders Fossum Orderud	Takstmann
	John Fredrik Haugen	Kunde
29.4.2024	Kåre Anders Fossum Orderud	Takstingeniør
	John Fredrik Haugen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	2	289		0	783.4 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse

Staurhuslia 18

Hjemmelshaver

Narvestad Gro Anita, Haugen John Fredrik

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom beliggende i festningsåsen på Bjørkelangen i Aurskog-Høland kommune. Nærområdet består av eneboligbebyggelse.

Det er ca. 2,2 km til sentrum av Bjørkelangen som har et utvalg av butikker og servicetilbud. Bjørkelangen er også kommunesenter. Barnehage i umiddelbar nærhet.

Det er kort vei til skoler som har fra 1 til 10 trinn.

Videregående skoler på Bjørkelangen.

Like ved skolene er det også idrettshaller, svømmehall, ballbinge og fotballbaner.

Rekreasjonsmuligheter i nærheten med fint turterreng, lysløype og skiterreng. og et lite alpinesenter på Bjørkelangen. Golfbane på Aurskog ca. 11 km fra boligen.

Offentlig kommunikasjon med buss fra hovedveien ca. 500 m fra boligen.

Ca. 37 km til Lillestrøm Ca. 58 km til Oslo.

Adkomstvei

Via interne asfalterte veier på boligfeltet. Kommunale veier på feltet.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Eiendommen har eiet tomt på ca. 783,4 m² iht. Norsk eiendomsinformasjon.

Parkering på gårdsplass belagt med belegningsstein eller i garasje.

Opparbeidet hage med noe plen, hekk og prydbusker.

Tomten er bygget opp med høy støttemur mot nord-øst. Gjerde rundt eiendom på støttemur.

Normalt gode lys- og solforhold på eiendommen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
6 500 000	2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	29.04.2024	Matrikkelinformasjon.	Gjennomgått	2	Nei
Eier	29.04.2024	Som fremviste eiendommen og ga opplysninger	Ingen	0	Nei
Egenerklæring			Innhentet	4	Nei
Oppdatering av tidligere boligsalgsrapport		Befaringsdato 10.05.2022	Gjennomgått	0	Nei
3D planskisser		Planskisser kun ment som bilag til taksten. Skisser kan avvike fra boligen.	Gjennomgått	2	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 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 tilleggssundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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/FG3567>

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