

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Taittveien 20, 1940 BJØRKELANGEN

 AURSKOG-HØLAND kommune

 gnr. 71, bnr. 171

Markedsverdi

5 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 217 m² BRA-i: 121 m²



Befaringsdato: 01.07.2024

Rapportdato: 17.03.2025

Oppdragsnr.: 13998-1339

Referansenummer: QP1132

Autorisert foretak: Fagersand AS

Sertifisert Takstingeniør: Henning Fagersand

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningsakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningsakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningsakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Fagersand AS

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

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



Rapportansvarlig

Henning Fagersand

Uavhengig Takstingeniør

henning@fagersand.no

920 57 576



Sertifikater

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot 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 bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- 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.

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Beskrivelse av eiendommen

BYGNING.

Laftet enebolig med 1-1/2 etasje.

Iht. eier er bygget satt opp ut fra teknisk forskrift 2010.

FORENKLET SAMMENDRAG AV TILSTAND.

Solid laftet bolig fremstår med i hovedsak liten bruksslitasje med unntak av gulv og er meget godt vedlikeholdt.

Enkelte avvik har med sikkerhet og bør utbedres.

Dette er et forenklet sammendrag og det henstilles sterkt å sammenholde dette med de respektive punktene i rapporten for å få et komplett bilde av objektet.

Enebolig - Byggeår: 2012

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Grunnmursegmenter med støpt plate på mark.

Bygningen er satt opp av laminert tømmer.

Saltak med ark av sperrekonstruksjon i tre, kneloft (rom mot yttervegger under skråtak).

Taktekking av betongtakstein.

Vindskier av tre med beslag.

Takrenner, nedløp og beslag i metall utførelse.

Stigetrinn som snøsikring, takstige og feieplattform.

Trevinduer med 3-lags isolerglass og utenpåliggende sprosser.

Ytterdør med 2-lags isolerglass til entré.

Terrassedør av tre med 3-lags isolerglass fra soverom til terrasseplattning.

To-fløyet terrassedører av tre med 2-lags isolerglass fra stue 1. etasje og fra loftstue.

Overbygget veranda med utgang fra loftstue, med spaltegulv og rekkverk av tre.

Terrasseplattinger i trekonstruksjoner på mark.

Det er utvendig plass til Jacuzzi med spilevegg og tak med gjennomslittige plater.

Åpen laftet grillstue med bod i samme stil og utførsel som bolig med pulttak konstruksjon tekket med papp.

Carport uten vegger med pulttak konstruksjoner tekket med blikkplater, forankret på nordvegg og fundamentert med tresøyler.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene er i hovedsak av parkett, fliser og tregulv.

Vegger er i hovedsak av laftestokker og malte plater.

Himlinger er i hovedsak av trepanel og malte plater.

Etaseskille av trebjelkelag og det er støpt plate på grunn med tilfarere, iht. eier.

Klebersteins ovn med stålrørspise i stue og heldekkende beslag over tak.

Boligen har lakkert tretrapp.

Trefyllingsdører og formpresset dør med glass.

Skyvedørsgarderobe på soverom og gang i 1. etasje.

Uinnredet rom i 1. etasje klarlagt for bad med betonggulv og sluk, laftet yttervegger, åpne isolerte innvendige vegger og åpent bjelkelag.

Det er røropplegg for toalett, servant og badekar.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Vegger av laftetømmer og malt trepanel i himling.

Fliser på gulv med sokkel, sluk og gulvvarme.

Laminert benkplate med nedfelt utslagsvask og avsatt plass for vaskemaskin og tørketrommel, overskap og teknisk utstyr.

Det er naturlig ventilering med klaffeventil i yttervegg.

Bad

Baderomsplater og malt laftetømmer på vegger og malt trepanel i himling.

Fliser på gulv med sluk og gulvvarme.

Sanitærutstyr og innredning består av: Dusjkabinett, vegghengt toalett med innebygget sisterner, benk med servantskål, speil og veggskap.

Det er elektrisk styrt vifte og tilluft under dør.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminert benkeplate med nedfelt vaskekum og beslag, koketopp på gass, integrert oppvaskmaskin, stekeovn, micro og kjøleskap.

Parkett på gulv og fliser på vegg over kjøkkenbenk ved kokesone.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør av kobber og plast med rør-i-rør system, fordelerstokk på vaskerom.

Stoppekran på vaskerom.

Synlige avløpsrør av plast.

Stakeluke og vakumventil for avløp i åpen vegg på uinnredet rom.

Naturlig ventilasjon med klaffeventiler.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter er plassert i vaskerom.

Det er rør-opplegg for sentralstøvsuger med et punkt i hver etasje.

El-anlegg med åpent og skjult ledningsnett.

El-skap med automatsikringer er plassert i vaskerom.

Det er brannslukningsapparat og røykvarslerer tilkoblet alarmanlegg i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Vann og avløpsledninger av plast, tilknyttet offentlig anlegg med

Beskrivelse av eiendommen

private stikkledninger, iht. eier.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	217 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	121 m ²
Totalpris	5 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 700 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det er utarbeidet oppdaterte tegninger datert 19.8.2024 i forbindelse med ferdigattest, august 2024.

To rom i loftetasje er merket med disponibelt rom på tegninger, disse er benevnt som loftstue og soverom i rapporten og planskisse.

Det foreligger endringstillatelse for enebolig, garasje og ansvarsrett, ferdigattest for bolig og garasje, ferdigattest for tilbygg til bolig og carport, datert 22.8.2024.

Garasje

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

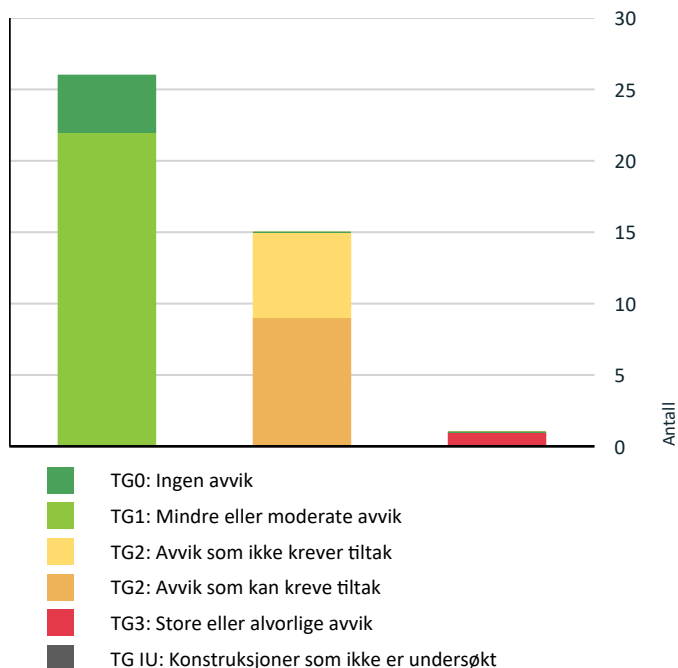
Iht. eier er det utarbeidet oppdaterte tegninger i forbindelse med ferdigattest, august 2024.

Rom i loftetasje er merket med boder, teknisk rom og trening, disse er benevnt som boder og hobbyrom i rapporten.

Det foreligger endringstillatelse for enebolig, garasje og ansvarsrett, ferdigattest for bolig og garasje, datert 22.8.2024.

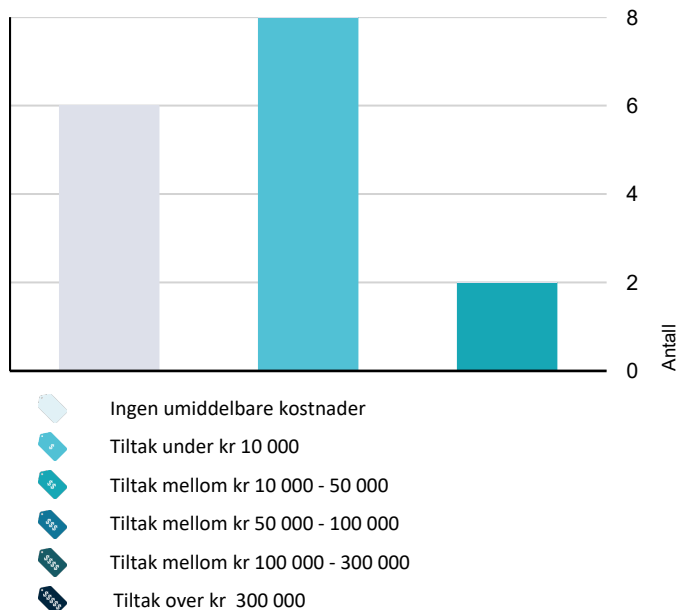
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandatet er tilstandsrapport for bolig med teknisk verdi og markedsverdi.

Detaljert tilstandsrapport for garasje er ikke del av mandatet, men det anbefales en grundig gjennomgang av interessenter. Det er kun foretatt en enkel beskrivelse.

Tekniske innretninger og hvitevarer er ikke funksjonstestet hvis det ikke er opplyst.

Fuktsøk og fuktmåling er utført med fuktindikator type MMS Protimeter.

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

På befaringsdagen var det oppholdsvær og dagslys. Eier var tilstede på befaringen og ga opplysninger.

Rapport revidert 23.8.2024 med oppdaterte ferdiggattester og opplysninger under "Lovligheter".

Rapport revidert 17.3.2025 etter opplysninger om tilleggsareal etter grensejustering, iht. matrikelbrev datert 12.3.2025

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2012

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi. Kartutsnitt
viser revidert eiendomsgrenser pr.
12.3.2025.

Anvendelse
Bebodd bolig

Standard
Laftet enebolig med 1-1/2 etasje.
Hovedplanet med overbygget inngangsparti består av entre, vaskerom, bad, soverom med utgang til platting, bod, åpen stue/kjøkken løsning med utgang til uteplass og et uinnredet rom planlagt for bad.
Loftetasje består av loftstue med utgang til overbygget veranda, to soverom og bod.
Oppvarming består av varmekabler i våtrom og entre, vedfyring og strøm.
Av utvendige forhold kan nevnes carport på nordvegg med plass til to biler, overbygget nisje til Jacuzzi og steinlagt uteplass med grillstue.
Innholdsrik og forholdsvis høy standard.

Vedlikehold
Boligen er godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

! TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av betongtakstein.
Vindskier av tre med beslag.

Det er misfarging på del av tak fra tidligere beslag på pipe, vurdert til mindre avvik.

Besiktiget fra tak.



Misfarging på tak.

! TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i metall utførelse.
Stigetrinn som snøsikring, takstige og feieplattform.

! TG 1 Veggkonstruksjon

Bygningen er satt opp av laminert tømmer fra produsent Ikihirsi i Finland og sist behandlet med Tyrilin tjærebeis i 2021/22.
Iht. opplysninger fra eier.

! TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak med ark av sperrekonstruksjon i tre, kneloft (rom mot yttervegger under skråtak.
Det er tilgang til et kneloft iht. eier, øvrige tre loft er det ikke tilgang, det anbefales tilgang for inspeksjon, uten at dette er et krav.

! TG 2 Vinduer

Trevinduer med 3-lags isolerglass og utenpåliggende sprosser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert barnesikring på vinduer i loftetasjen.

I byggverk der barn kan oppholde seg skal vindu ha barnesikring hvis vinduet er plassert fra 3,3 m over terrenget eller den underliggende flaten. Iht. TEK-17. (Dagens krav).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres barnesikring.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Vindu uten barnesikring.

TG 1 Dører

Ytterdør med 2-lags isolerglass til entré.
Terrassedør av tre med 3-lags isolerglass fra soverom til terrasseplattning.
To-fløyet terrassedører av tre med 2-lags isolerglass fra stue 1. etasje og fra loftstue.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygget veranda med utgang fra loftstue, med spaltegulv og rekkverk av tre.
Terrasseplattninger i trekonstruksjoner på mark.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Terrasse, balkong eller veranda med høydeforskjell på 0,5 m eller mer til terreng eller underliggende plan skal sikres med rekkverk på minst 1,0 m høyde, iht. dagens krav.

Åpninger i rekkverk skal være maks 0,10 m, inntil en høyde på 0,75 m over gulv, iht. dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Høyde og åpninger grunnet sikkerhet for barn.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Høyde og åpninger på veranda bør utbedres.



Terrasseplattning med levegger utenfor soverom.

TG 1 Carport

Carport uten vegger med pulttak konstruksjoner teknet med blikkplater, forankret på nordvegg og fundamentert med tresøyler.



Carport.

TG 1 Jacuzzi

Det er utvendig plass til Jacuzzi med spilevegg og tak med gjennomsiktige plater.

Eier opplyser at Jacuzzi ikke medfølger salget.

Årstall: 2012



Jacuzzi.

TG 1 Grillstue

Tilstandsrapport

Åpen laftet grillstue med bod i samme stil og utførelse som bolig med pulttak konstruksjon tekket med papp.



Grillstue.

INNENDIG

! TG 2 Overflater

Gulvene er i hovedsak av parkett, fliser og tregulv.
Vegger er i hovedsak av lafestokker og malte plater.
Himlinger er i hovedsak av trepanel og malte plater.

Vurdering av avvik:

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

Gulv har en del merker og slitasje, for øvrig er det normal brukslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør påregnes at deler av gulv utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Parkett med slitasje.



Tregulv med slitasje.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av trebjelkelag og det er støpt plate på grunn med tilfarere, iht. eier.

Ved stikkprøve-målinger ble det registrert enkelte skjevheter på gulv.
Det er målt opp til ca. 8 mm innenfor 2 m målelengde og opptil ca. 10 mm over hele rom i stue 1.etasje.

Det er målt opp til ca. 15 mm innenfor 2 m målelengde og opptil ca. 28 mm over hele rom i loftstue.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Knirk i gulv.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Radon

Eier opplyser at det er lagt dobbel 0,20 plast med mansjetter som radonsikring.

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Det er ukjent om plast er godkjent som radonsikring.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



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

! TG 1 Pipe og ildsted

Klebersteins ovn med stålrørspipe i stue og heldekkende beslag over tak.

Iht. NRBR er siste tilsyn utført 2.7.2024.
Ingen avvik eller anmerkninger er registrert på avtalen.
Vurdering er på bakgrunn av tilsynsrapporten.

! TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er avvik:

Knirk i trapp.

Konsekvens/tiltak

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

Krav om håndløpere på hver side i trapp kom fra Byggeforskrifter av 1969 og er også gjeldene i dag for hindre fall og ulykker i trapper.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Trapp mangler håndløpere.

! TG 2 Innvendige dører

Trefyllingsdører og formpresset dør med glass.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 1 Andre innvendige forhold

Skyvedørsgarderobe på soverom og gang i 1.etasje.



Skyvedørsgarderobe.

! TG 1 Uinnredet rom

Uinnredet rom i 1.etasje klarlagt for bad med betonggulv og sluk, laftet yttervegger, åpne isolerte innvendige vegger og åpent bjelkelag. Det er røropplegg for toalett, servant og badekar.



Uinnredet rom 1.etasje.

VÅTROM

1.ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom fra byggeår.

Våtrommet blir vurdert ut fra tekniske forskrifter i denne perioden og også opp mot dagens krav.

Eier som er faglært har bygget våtrommene og opplyser at det er benyttet smøremembran under fliser.

Tilstandsrapport



vaskerom.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger av laftetømmer og malt trepanel i himling.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv med sokkel og gulvvarme.
Det er fall mot sluk og lokalt ca. 1:50 fall rundt sluk.
Det er målt ca. 30 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk uten synlig membranmansjett.
Smøremembran under fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke tettesjikt på våtsone til utslagsvask.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjøres tiltak for å hindre vannsprut på vegg.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Vegg bør beskyttes mot vannsprut.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Laminert benkplate med nedfelt utslagsvask og avsatt plass for vaskemaskin og tørketrommel, overskap og teknisk utstyr.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering med klaffeventil i yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1.ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner/rom, som er av tømmer
Fuktmåling er foretatt i nedkant av tømmer på tilliggende rom, med normale verdier.



Fuktmåling uten avvik.

1.ETASJE > BAD

Generell

Bad fra byggeår.

Våtrommet blir vurdert ut fra tekniske forskrifter i denne perioden og også opp mot dagens krav.

Eier som er faglært har bygget våtrommene og opplyser at det er benyttet smøremembran under fliser og Laticrete sine produkter.

Tilstandsrapport



Bad.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Baderomsplater og malt laftetømmer på vegger og malt trepanel i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er malt laftetømmer i våtsoner til dusj og servant.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er vurdert at behandlet trevegg har begrenset fuktpåkjenning over kortere tid, så lenge det opprettholdes dusjing i kabinett og varsomt bruk, så er det ikke behov for tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv med gulvvarme.

Det er målt ca. 1:100 fall mot sluk.

Det er målt ca. 25 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Det er observert sprekk i fire fliser, fortrinnsvis i hjørner.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Sprekte fliser er fortrinnsvis i hjørner eller ved vegg og det er ikke behov for å skifte fliser, hvis det ikke er mulig å få tak i tilsvarende.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sprekk i gulvflis.

1. ETASJE > BAD

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig membranmansjett, er plassert i under kabinett. Det er tilgang til sluk ved å fjerne frontdeksel på kabinettet, det er vurdert at dette er mulig tilgang for inspeksjon og rengjøring. Smøremembran under gulvfliser, baderomsplater på deler av vegger og tømmerlaft i dusjsone og bak servant.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er ikke vanntett sjikt eller membran på vegger i våtsoner for dusjsone og servant, dvs. at veggene ikke tåler vann og kan føre til fuktskader.

Løsningen er relativt vanlig på laftede boliger, men oppfyller ikke kravet til membran/tettesjikt på vegger i våtsoner.

Iht. NS 3600:2018 skal det da gis TG3.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Løsningen innebærer at våtrommet ikke fungerer uten bruk av tett dusjkabinett.

Hvis dusjkabinettet fjernes må det gjøres tiltak slik at veggene oppfyller kravet om membran, hvis ikke vil det kunne oppstå fuktskader.

Våtzone ved servant 0,50 m ved sidene og over, samt bak og under servant må beskyttes for vannsprut til eventuelt membran etableres.

I baderom på inntil 4 m² bør alle veggene utføres som våtzone.

Iht. SINTEF Byggforsk.

Kostnadsestimat er kun for etablering av membran på vegger i våtsoner (lokale tiltak).

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Laft i våtsoner til dusj.

Tilstandsrapport



Sluk

1.ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning består av: Dusjkabinett, vegghengt toalett med innebygget sisterne, benk med servantskål, speil og veggskap.

1.ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte og tilluft under dør.

1.ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det er åpen bindingsverksvegg i uinnredet rom mot bad og målinger er tatt her.

Fuktmåling i trevirke viste 8.6 %, som er normalt.



Fuktmåling uten avvik.

KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminert benkeplate med nedfelt vaskekum og beslag, koketopp på gass, integrert oppvaskmaskin, stekeovn, micro og kjøleskap.
Parkett på gulv og fliser på vegg over kjøkkenbenk ved kokesone.
Ved fuktsøk ble det registrert normale verdier på utsatte steder.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Det er ikke montert komfyrvakt.

Det er krav til komfyrvakt i alle nye boliger. Kravet kom i 2010.

Det er ikke montert lekkasjestopper i kjøkkenbenk, som var et krav på byggetidspunktet. Kravet kom i 2010.

Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.
- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Kjøkkeninnredning.

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut montert 65 cm over gasstopp, som er iht. krav.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Synlige vannrør av kobber og plast med rør-i-rør system, fordelerstokk på vaskerom.

Stoppekran på vaskerom.

Tilstandsrapport



Stoppekran.

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast.
Stakeluke og vakumventil for avløp i åpen vegg på uinnredet rom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avløpslufting med vakumventil er en sekundær løsning der ingen andre løsninger er mulig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vakumventiler slipper luft inn i avløpssystemet slik at det ikke blir vakuum, men slipper ikke luft ut, må plasseres over høyeste vannlås for å gi forventet effekt.

Innvendig vakumventil er en sekundær løsning, lufterledningen for avløpssystemet bør føres til det fri over øverste installasjon der dette er mulig.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Vakumventil for avløpslufting.

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med klaffeventiler.

For å tilfredsstille kravene til luftkvalitet iht. TEK10 og TEK17 må bolig vanligvis ha installasjoner for balansert ventilasjon.

Enkelte leverandører av lafteboliger beskriver at det ikke er behov da tømmervegger er pustende konstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Soverom og loftstue i loftetasje har ikke ventiler.

Det er ikke fremvist dokumentasjon, som viser at det ikke er behov for ventilasjonsanlegg i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Det bør innhentes dokumentasjon for luftkvalitet i boligen.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Soverom har ikke ventilering foruten lufting med vindu.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter er plassert i vaskerom.

Vurdering av avvik:

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

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

Fra 2010, skal det ved nyinstallasjon av varmtvannsbereder større enn 2000W, ha direkte el-tilkobling. (Fra 2014 større enn 1500W).

Årsaken er å unngå risiko for varmgang og brann.

Konsekvens/tiltak

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

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Andre installasjoner

Det er rør-opplegg for sentralstøvsuger med et punkt i hver etasje.

TG 0 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

El-anlegg med åpent og skjult ledningsnett.

El-skap med automatsikringer er plassert i vaskerom.

Det foreligger samsvarserklæring fra byggeår, datert 24.1.2013

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
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

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



El-skap med dokumentasjon.

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

Det er brannslukningsapparat og røykvarslerer tilkoblet alarmanlegg i boligen.

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

Tilstandsrapport

søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Drenering

Bruk av drensledninger er vanligvis ikke nødvendig dersom gulvet i sin helhet ligger over terrengnivå. Det forutsettes at byggegrunnen består av naturlig selvdrenerende masser og at vannet kan renne uhindret til lavereliggende grunnvannsstandnivå.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmurselementer med støpt plate på mark.
Det er riss og sprekker i plater til elementer, kan være spenninger i plater og har ingen teknisk betydning utover det estetiske, vurdert som mindre avvik.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsledninger av plast, tilknyttet offentlig anlegg med private stikkledninger, iht. eier.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje, hobby, oppbevaring.

Byggeår

2012

Kommentar

Kilde: Eier

Standard

Isolert bygningen med innlagt vann og avløp, benyttet til garasje, hobbyrom og oppbevaring.

Bygningen har støpt plate på grunn, utvendig stående trekledning, saltak konstruksjon tekket med betongtakstein, leddporter, ytterdører, vinduer med 2 og 3-lags glass og takvindu.

1.etasje består av to garasjer med støpt dekke, vegger og himling med gipsplater, motoriserte aluminium leddporter, en garasje har utslagsvask med varmt og kaldt vann og er innredet til annet formål på befaringsdagen.

Øvrig del av planet har laminat/belegg på gulv, trepanel og MDF plater/panel på vegger og himling, planløsning består av entre med trapp, rom med kjøkkeninnredning og flislagt bad med servant, toalett og dusj.

Loftetasje har i hovedsak tregulv og trepanel på vegger og himling, planløsning består av fire innredede rom og et rom som ikke er ferdigstilt med bl.a. gips på vegger.

Vedlikehold

Bygningen har et normalt godt vedlikehold og en normal god tilstand med noe knirk og slitasje på gulv i loftetasjen.

Iht. mandatet er det ikke foretatt en detaljert vurdering av bygningen, selv om det anbefales for bygninger som har innlagt vann og avløp.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

121 m²/121 m²

Enebolig: Entré, Vaskerom, Gang, Bad, Uinnredet loft, 2 Bod, 3 Soverom, Stue/kjøkken, Loftstue

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 96 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 500 000

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 6 700 000

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

5 500 000

Konklusjon markedsverdi

5 500 000

Markedsvurdering

Markedsverdien er satt etter følgende vurderinger:

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

Sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor.

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGS DATO	PRIS ANT	PRIS	FELLES GJ.	TOTAL PRIS	M ² PRIS
1 Skjønhaugveien 13 ,1940 BJØRKELANGEN 99 m ² 2018 4 sov	21-04-2024	4 390 000	4 390 000		4 390 000	44 343
2 Taietveien 25 ,1940 BJØRKELANGEN 122 m ² 2017 4 sov	04-01-2023	3 990 000	3 950 000		3 950 000	32 377
3 Bakkeveien 17 ,1940 BJØRKELANGEN 234 m ² 2000 5 sov	08-10-2023	5 990 000	5 720 000		5 720 000	24 444
4 Ekornveien 6 ,1940 BJØRKELANGEN 261 m ² 1982 4 sov	25-03-2024	5 900 000	5 500 000		5 500 000	21 073
5 Friheten 5A ,1940 BJØRKELANGEN 170 m ² 1987 4 sov	28-11-2023	3 750 000	3 310 000		3 310 000	19 471
6 Søybyveien 11 ,1940 BJØRKELANGEN 260 m ² 1950 5 sov	07-01-2024	4 490 000	4 525 000		4 525 000	17 404

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, beregnet årsbeløp for 2024 inkl. renovasjon, feier, vann/avløp og eiendomsskatt. Iht. Aurskog-Høland kommune. Kr. 24 267

Sum Årlige kostnader (Avrundet) Kr. 24 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr. 4 700 000

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) Kr. - 150 000

Sum teknisk verdi - Enebolig Kr. 4 550 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr. 1 450 000

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) Kr. - 110 000

Sum teknisk verdi - Garasje Kr. 1 340 000

Sum teknisk verdi bygninger Kr. 5 890 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi Kr. 800 000

Beregnet tomteverdi Kr. 800 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) Kr. 6 700 000

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 boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

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	80			80	46		80
Loftetasje	41			41	3	22	63
SUM	121				49	22	143
SUM BRA	121						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, Vaskerom, Gang, Bad, Uinnredet rom, Bod, Soverom, Stue/kjøkken		
Loftetasje	Loftstue, Bod, Soverom, Soverom 2		

Kommentar

I loftetasje er deler av gulvareal ikke måleverdig grunnet lavere takhøyde enn 1,90 m, areal er definert som ALH og total gulvflate som GUA. Terrasseplattinger på ca. 46 m² er definert som Åpent areal (TBA), område med belegningsstein er ikke inkludert. Carport på ca. 44 m² og grillstue på ca. 23 m² er ikke måleverdig da de har åpne vegger og er ikke inkludert i arealet.

Målt takhøyder 1. etasje: ca. 2,40 m.

Målt takhøyder i loftetasje til horisontal himling eller til innvendig mønehøyde: Loftstue og soverom nord ca. 2,29 m, soverom vest ca. 2,34 m.

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

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er utarbeidet oppdaterte tegninger datert 19.8.2024 i forbindelse med ferdigattest, august 2024.

To rom i loftetasje er merket med disponibelt rom på tegninger, disse er benevnt som loftstue og soverom i rapporten og planskisse.

Det foreligger endringstillatelse for enebolig, garasje og ansvarsrett, ferdigattest for bolig og garasje, ferdigattest for tilbygg til bolig og carport, datert 22.8.2024.

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: Loftetasje har takhøyde til horisontal himling eller til innvendig mønehøyde: Loftstue og soverom nord ca. 2,29 m, soverom vest ca. 2,34 m.

Dette avviker i utgangspunktet fra teknisk forskrift og takhøyder.

På grunnlag av oppdaterte tegninger, ferdigattest og opplysninger av eier, er disse rommene vurdert til å være godkjente.

Garasje

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		64		64			64
Loftetasje		32		32		18	50
SUM		96				18	114
SUM BRA	96						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Entré m/trapp, Bad, Garasje, Garasje 2, Bod	
Loftetasje		Gang, Hobbyrom, Bod, Bod, Bod	

Kommentar

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

I loftetasje er deler av gulvareal ikke måleverdig grunnet lavere takhøyde enn 1,90 m. Totale gulvflate er ca. 50 m², definert som GUA.

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

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

En garasje er innredet til annet formål på befaringdagen, denne skal tilbakestilles til garasje før salg, iht. eier.

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Iht. eier er det utarbeidet oppdaterte tegninger i forbindelse med ferdigattest, august 2024.

Rom i loftetasje er merket med bod, teknisk rom og trening, disse er benevnt som bod og hobbyrom i rapporten.

Det foreligger endringstillatelse for enebolig, garasje og ansvarsrett, ferdigattest for bolig og garasje, datert 22.8.2024.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	106	15
Garasje	26	70

Kommentar

Enebolig

S-rom er boder og uinnredet rom.
Fordeling mellom P-rom og S-rom er opplyst i en overgangsperiode iht. avhendingslova.

Garasje

S-rom er garasjer og boder.
Fordeling mellom P-rom og S-rom er opplyst i en overgangsperiode iht. avhendingslova.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.7.2024	Henning Fagersand	Takstingeniør
	Kai Buer	Kunde
	Gry Foss	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	71	171		0	1609 m ²	Matrikkelrapport, datert 12.3.2025.	Eiet

Adresse

Taietveien 20, 1940 Bjørkelangen

Hjemmelshaver

Foss, Gry 1/2

Buer, Kai 1/2

Kommentar

Det er foretatt oppmålsforretning 5.3.2025, med tillagt areal på 65,2 m² vest på tomta, iht. matrikkelbrev datert 12.3.2025.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i ytterkant av byggefeltet Burhol Søndre på Bjørkelangen i Aurskog-Høland kommune.

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.
Reguleringsplan Burhol Søndre.
Iht. kommunens kartportal.

Om tomten

Eiet tomt, som er planert i skrånet terreng, opparbeidet med plen, beplantning, steinheller, belegningsstein, singlet gårds plass og parkering, samt naturtomt.

Tinglyste/andre forhold

Iht. kommunens kartportal kan det være grunn forurensning etter nedlagt skytebane.

Skattetakst og formuesverdi

Formuesverdi	År	Kommentar
1 095 145	2022	Iht. skatteetaten.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
160 000	2010

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.06.2024		Gjennomgått	5	Nei
Oppdragsbekreftelse	14.06.2024		Gjennomgått	2	Nei
Eiendomsverdi.no	10.06.2024	Matrikkel opplysninger.	Gjennomgått	3	Nei
Feie- og brannvesen	03.07.2024	NRBR rapport.	Gjennomgått	1	Nei
Tegninger		Tegningssett garasje datert 11.4.2011. Tegningssett bolig datert 9.3.2011. Tegningssett bolig og garasje, datert 19.8.2024.	Gjennomgått	17	Nei
Dokumentasjon Elektro	24.01.2013	El-dok fra byggeår.	Gjennomgått	4	Nei
Kommunale opplysninger/kartportal.	11.06.2024	Sit.kart, reg.plan, kommunale avg.	Gjennomgått	3	Nei
Ferdigattest/brukstillatelse	22.08.2024	Ferdigattest, endringstillatelse.	Gjennomgått	3	Nei
Matrikelbrev	12.03.2025	Ny matrikkel i forbindelse med grensejustering.	Gjennomgått	11	Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	12.07.2024	
2	23.08.2024	Rapport revidert 23.8.2024 med oppdaterte ferdigattester og opplysninger under "Lovligheter".
3	17.03.2025	Rapport revidert 17.3.2025 etter opplysninger om tilleggsareal etter grensejustering, iht. matrikelbrev datert 12.3.2025

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 fra 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSunDERsØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke 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.

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.
- **Fuktsøk:** 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 fuktsøk (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 slitasjegrad:** 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 befaringsstidspunktet 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/QP1132>

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