

Tilstandsrapport



Enebolig



Butjernåsen 44, 1954 SETSKOG



AURSKOG-HØLAND kommune



gnr. 153, bnr. 100

Markedsverdi

4 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 234 m² BRA-i: 146 m²



Befaringsdato: 23.01.2025

Rapportdato: 13.02.2025

Oppdragsnr.: 13998-1393

Referansenummer: KI6291

Autorisert foretak: Fagersand AS

Sertifisert Takstingeniør: Henning Fagersand

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Fagersand AS

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

Takstingeniør Henning Fagersand har ca. 30 års erfaring fra bygningsbransjen, som tømrer og byggmester. Er utdannet bygningssakkyndig 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 bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige 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 fuktøk.

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 bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsgbygg 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 bygningssakkyndig, 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 straffeansvar.

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.

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

BYGNING.

Enebolig med 1-1/2 etasje og takoverbygg til garasje.

FORENKLET SAMMENDRAG AV TILSTAND.

Oppgradert og påkostet enebolig, som fremstår med liten bruksslitasje og normal god tilstand.

Det er registrert kun mindre avvik.

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: 2005

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Grunnmurselementer med støpt plate på mark.

Yttervegger i trekonstruksjon med stående trekledning.

Saltak med A-takstoler, ventilert møneloft (loft over loftetasje) og kneloft (rom mot yttervegger under skråtak).

Taktekking av betongtakstein fra byggeår, ukjent undertak.

Takrenner, nedløp og beslag i metall utførelse.

Takstige og feieplattform.

Trevinduer med 2-lags isolerglass og innvendig plisse gardiner.

Ytterdør med 2-lags isolerglass til entré.

To-fløyet terrassedører av tre med 2-lags isolerglass i 1.etasje og loftetasje.

Flislagt platting ved inngangsparti og mellom bolig og garasje.

Terrasse rundt boligen i trekonstruksjoner med spaltegulv, terrasse med tilgang fra stue er delvis overbygget og har motorisert markise.

Overbygget veranda i trekonstruksjoner med spaltegulv, rekkverk og motorisert markise, tilgang fra loftstue.

På terrassen er det plassert to paviljonger og en Jacuzzi.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene er i hovedsak av en-stavs parkett, vinylplank, fliser og 3-stavs parkett.

Vegger er i hovedsak av malt trepanel.

Himlinger er i hovedsak av malt trepanel og MDF panel.

Etasjeskille av trebjelkelag og det er støpt plate på grunn.

Elementpipe med heldekkende beslag over tak og takstige/feieplattform.

Tilkoblet vedovner i 1.etasje og loftetasje.

Åpen malt tretrapp til loftetasje.

Profilerte formpressede kompakte innerdører.

Tidligere tilliggende bod er utvidet og endret til omkleddingsrom med innredning og varme i gulv, utført i 2019, iht. eier.

I tillegg er det skyvedørsgarderobe på soverom 1.etasje.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1.etasje fra 2023.

Fliser på vegger og malte plater med downlights i himling.

Fliser på gulv med nedsenket dusjsone og gulvvarme.

Rennesluk midtstilt i dusjnisje med synlig membranmansjett.

Sanitærutstyr og innredning består av benkeinnredning med skuffeseksjon, bolleservant og innfelt blandebatteri, speil med lys, vegghengt toalett med innebygget systerne, dusjnisje med glassvegg og dør, dusjhode og blandebatteri innfelt i himling og vegg.

Fuktstyrt elektrisk avtrekksvifte.

Bad loftetasje fra 2023.

Fliser på vegger og malte plater i himling.

Fliser på gulv med gulvvarme.

Plastsluk med synlig membranmansjett i ytterkant av badekar.

Sanitærutstyr og innredning består av stein benkeplate med skuffeseksjon og servantbolle med innfelt blandebatteri, speil med lys, vegghengt toalett med innebygget systerne, flislagt badekar med åpen inspeksjonsluke og innfelt dusjhode og blandebatteri.

Det er fuktstyrt elektrisk avtrekksvifte i himling.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Norema kjøkkeninnredning fra 2021 med takhøye overskap og glatte fronter, stein benkeplate med nedfelt vaskekum og induksjonstopp, integrert oppvaskmaskin, vinskap, to stekeovner og kjøleskap.

Lekkasjestopper i benkeskap.

Parkett på gulv og steinplate på vegg over kjøkkenbenk.

Det er kjøkkenventilator med innebygget komfyrvakt og avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør av plast med rør-i-rør system, fordelerskap med stoppekran og drenering er plassert i gang.

Synlige avløpsrør av plast.

Stakeluke for avløp i gang, avløpsluftung er ført over tak etter det som kan observeres utvendig på tak.

Naturlig ventilasjon med klaffeventiler.

Vaskemaskin, varmtvannsbereder og fordelerskap er plassert i gang 1. etasje.

I om rommet ikke er bygget som våtrom, er det montert lekkasjestopper for å hindre skadet ved en eventuell lekkasje.

Det er montert fuktstyrt elektrisk vifte i yttervegg.

Iht. eier er det lagt i varmtvann til vaskemaskin, som et energi besparende tiltak.

Luft-til-luft varmepumper, plassert i stue 1.etasje og loftstue.

Øvrig oppvarming skjer med varmekabler på bad og entre, varmematter under parkett i stue/kjøkken og omkleddingsrom, vedfyring og panelovner.

Varmtvannsbereder på ca. 300 liter med direkte el-tilkobling er plassert i gang.

Sentralstøvsuger, der enheten er plassert i omkleddingsrom.

El-anlegg med i hovedsak skjult ledningsnett.

El-skap med automatsikringer er plassert i omkleddingsrom.

Beskrivelse av eiendommen

Det er brannslukningsapparat og røykvarslere tilkoblet alarmanlegg i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Terrenget er relativt flatt og lett skrånet mot øst.

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

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	234 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	146 m ²
Totalpris	4 800 000

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, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er forevist godkjente tegninger fra byggeår, datert 2004.

Tilliggende bod med utvendig tilgang er endret til omklæringsrom med inngang fra soverom.

Bruksendring må omsøkes.

Kneloft er ikke inntegnet.

Det foreligger ferdigattest fra byggeår, datert 7.10.2005.

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er forevist godkjente tegninger fra byggeår, datert 2004.

Garasjen er tilbygget ca. 36 m² mot øst, samt carporter.

Tilbygget må omsøkes.

Det foreligger ferdigattest fra byggeår, datert 7.10.2005.

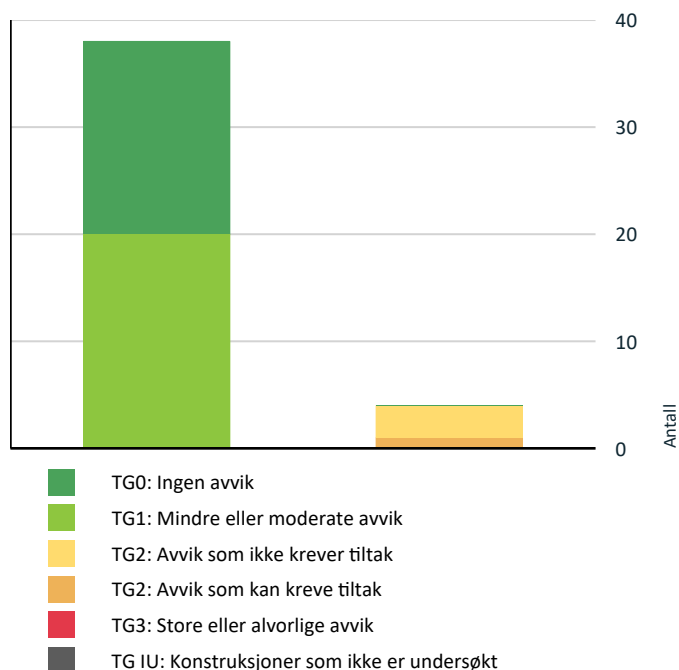
Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist tegninger.

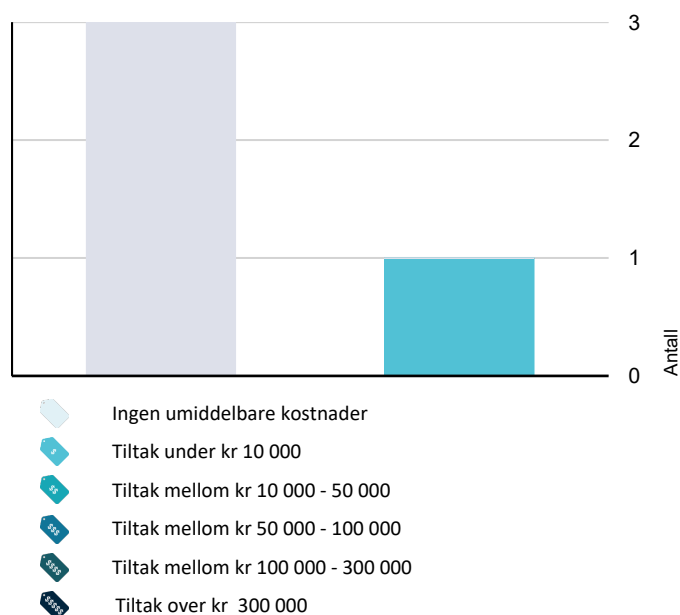
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandatet er tilstandsrapport for bolig med teknisk verdi og markedsverdi, i forbindelse med salg.

Frittliggende garasjer, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert, kun en forenklet beskrivelse.

Referansenivå for vurderinger i rapporten er hovedsakelig byggeår 2005 og det legges til grunn at bygget er prosjektert og søkt etter teknisk forskrift 1997.

Bad er helenovert i 2017 og referansenivået er teknisk forskrift 2017.

På befaringsdagen var det snødekke og utvendige overflater kan derfor være begrenset inspisert.

Kommunale opplysninger er ikke tilsendt, opplysninger er hentet fra kommunens kartportal og kan være mangelfull.

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

Fuktsøk og fuktmåling er utført med fuktindikator type MMS Protimeter.

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

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

! Innvendig > Radon

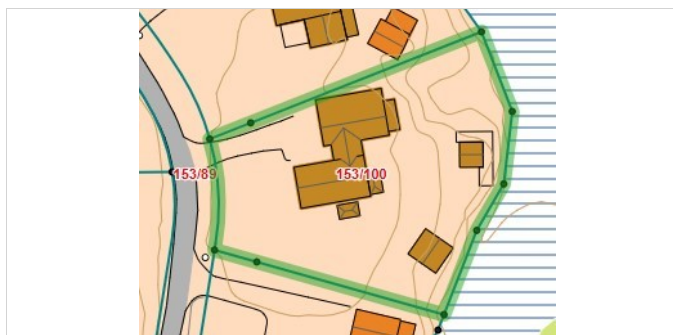
[Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2005

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi. Kartutsnitt
viser eiendommens tomt med
bygninger.

Anvendelse
Bolig.

Standard

Enebolig med 1-1/2 etasje og takoverbygg til garasje.
1.etasje med overbygget inngangsparti består av entre med trapp til loftetasje, et soverom med omkleddingsrom, gang med plass og opplegg for vaskemaskin, bad og åpen stue/kjøkken løsning med utgang til terrasse.
Loftetasje består av trapperom, loftstue med utgang til overbygget veranda, bad og to soverom.
Det er terrasser på alle sider i tillegg til veranda i loftetasje.
Oppvarming består av varmepumper, vedfyring og strøm.
Boligen her oppgradert og modernisert med bl.a. nye bad, nytt kjøkken, nye vinduer og dører.

Vedlikehold

Boligen er godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2015	Oppgradering. Egeninnsats, firma.	Fylt opp og rett tomt, lagt brostein, ny belysning ute. Utvidet terrasse rundt huset. Nye varmepumper 1.etasje i 2015 og loftetasje i 2016.
2016	Oppgradering. Egeninnsats, firma.	Nye motoriserte markiser i 1.etasje og loftetasje
2018	Oppgradering. Egeninnsats.	Plantet Tuja hekk, lagt ferdigplen.
2019	Oppgradering, ombygging. Egeninnsats.	Ny vinylplank i loftetasje. Bygget om bod til omkleddingsrom med parkett og varmематтер, samt hyller.
2020	Nybygg. Egeninnsats.	Satt opp utvendig isolert bod med innlagt strøm. Terrasse rundt bod.
2021	Oppgradering. Egeninnsats, firma.	Nytt Norema kjøkken med granitt benkeplate og på vegg, Miele hvitevarer. Ny Karch parkett med varmематтер med ny termostat.
2022	Oppgradering. Egeninnsats, firma.	Etasjeskille er isolert, dobbel gips og ny smart panel i himling. Nye LED spotter i stue og kjøkken.
2023	Oppgradering. Firma.	Ny renoverte bad i 1.etasje og loftetasje. Ny 300 liter varmtvannsbereder. Lagt opp varmt vann til vaskemaskin. Innmat til fordelingsskap er skiftet. Nye vinduer og terrassedører, plisse gardiner til vinduer.
		I tillegg er det lagt til flere stikkontakter og byttet til sort utførsel stue 1.etasje, over flere år. Alle opplysninger iht. eier.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av betongtakstein fra byggeår, ukjent undertak.
Taket er snødekket og det er ikke tilgang til møneloft, vurdering er kun ut fra alder.

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

Nedløp og beslag

Tilstandsrapport

Takrenner, nedløp og beslag i metall utførelse.

Takstige og feieplattform.

Besiktiget fra bakkenivå grunnet sikkerhet, med de begrensninger dette medfører.

Vurdering av avvik:

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

Takrenne over inngangsparti har lekkasje ved vegg.

Konsekvens/tiltak

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

Takrenne bør tettes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tegn på lekkasje fra takrenne.

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjon med stående trekledning.

Besiktiget fra bakkenivå med de begrensninger dette medfører.

Eier opplyser at kledning sist ble behandlet i ca. 2023.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak med A-takstoler, ventilert møneloft (loft over loftetasje) og kneloft (rom mot yttervegger under skråtak).

Det er to luker til kneloft tett med isolasjon og vindtettplate, luke til møneloft er igjenskrudd, loft er ikke inspisert.

Det er observert ventiler i gavlvegger, på dette grunnlag er møneloftet vurdert til å være ventilert.

Begrenset vurdert ut fra utvendig observasjoner.



Luker til kneloft er tett med vindtettplate.

TG 0 Vinduer

Trevinduer med 2-lags isolerglass og innvendig plisse gardiner.

Alle vinduer ble skiftet i 2023, iht. eier.

Det foreligger dokumentasjon.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

TG 1 Dører

Ytterdør med 2-lags isolerglass til entré.

To-fløyet terrassedører av tre med 2-lags isolerglass i 1. etasje og loftetasje.

Dører ble skiftet i 2023, iht. eier.

Det foreligger dokumentasjon for vinduer og terrassedør.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Flislagt platting ved inngangsparti og mellom bolig og garasje.

Terrasse rundt boligen i trekonstruksjoner med spaltegulv, terrasse med tilgang fra stue er delvis overbygget og har motorisert markise.

Overbygget veranda i trekonstruksjoner med spaltegulv, rekkverk og motorisert markise, tilgang fra loftstue.

Terrasse ble utvidet i 2015, markiser ble montert i 2016, iht. eier.

Terrasser er snødekt og begrenset inspisert

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist andre avvik:

Flere fliser mellom bolig og garasje har løsnet.

Rekkverk på veranda er ca. 90 cm, som var kravet på byggetidspunktet
Dagens krav er 1,00 m.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Fliser må utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Fliser har løsnet og fjernet.

TG 1 Andre utvendige forhold

På terrassen er det plassert to paviljonger og en Jacuzzi.
Iht. eier er disse i orden.



Jacuzzi og paviljong.



Paviljong.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulvene er i hovedsak av en-stavs parkett, vinylplank, fliser og 3-stavs parkett.

Vegger er i hovedsak av malt trepanel.

Himlinger er i hovedsak av malt trepanel og MDF panel.

Overflater er betydelig oppgradert i årene 2019-2022, se oversikt under "Tilbygg/modernisering".

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av trebjelkelag og det er støpt plate på grunn.

Ved målinger ble det registrert kun mindre skjevheter på gulv.

Det er målt opp til ca. 5 mm innenfor 2 m målelengde og opptil ca. 8 mm over hele rom i stue/kjøkken 1.etasje.

Det er målt opp til ca. 8 mm innenfor 2 m målelengde og opptil ca. 10 mm over hele rom i loftstue 1.etasje.

Målinger er utført som stikkprøvekontroll og alle rom/gulv er ikke målt.

Eier opplyser at himling i 1.etasje er åpnet og etterisolert med to-lags gips og MDF panel.

TG 2 Radon

Det er ikke opplyst om det er foretatt radonmålinger eller om bygget er utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

På generelt grunnlag informeres følgende:

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

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

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

Mer informasjon: www.nrpa.no/radon

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



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

TG 1 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Elementpipe med heldekkende beslag over tak og takstige/feieplattform.

Tilkoblet vedovner i 1.etasje og loftetasje.

Det er ikke opplyst om siste feiing eller tilsyn.

Det anbefales på generell basis alltid en kontroll av piper og ildsteder ved omsetning av boliger. Det gjøres oppmerksom på at det er det lokale brann- og feiervesen som fører tilsyn med piper og ildsteder i hver enkelt kommune. Ovner og oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstmann.

TG 2 Innvendige trapper

Åpen malt tretrapp til loftetasje.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Vurdert etter dagens krav.

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

TG 1 Innvendige dører

Profilerte formpressede kompakte innerdører.

Alle innerdører er skiftet, iht. eier.

TG 1 Andre innvendige forhold - Garderober

Tidligere tilliggende bod er utvidet og endret til omkleddingsrom med innredning og varme i gulv, utført i 2019, iht. eier.

I tillegg er det skyvedørsgarderober på soverom 1.etasje.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Bad 1.etasje fra 2023.

Det foreligger dokumentasjon på Boligmappa.no

Våtrommet blir vurdert opp mot dagens krav, med henvisning til byggeår.

Årstall: 2023

Kilde: Eier



Bad 1.etasje.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og malte plater med downlights i himling.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD

TG 0 Overflater Gulv

Fliser på gulv med nedsenket dusjsone og gulvvarme.

Det er fall på gulv mot dusjsone, i dusjsone er det målt ca. 1:100 fall mot midtstilt sluk.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Rennesluk midtstilt i dusjnisse med synlig membranmansjett.

Membran/tettesjikt av smøremembran med dokumentasjon.



Sluk i dusjnisse.

1.ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Sanitærutstyr og innredning består av benkeinnredning med skuffeseksjon, bolleservant og innfelt blandebatteri, speil med lys, vegghengt toalett med innebygget systerne, dusjnise med glassvegg og dør, dusjhode og blandebatteri innfelt i himling og vegg. Det er observert drenering for innfelt utstyr. Eier opplyser at toalett systerne har «sealing-bag», som ikke gjør det nødvendig med synlig drenering.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

! TG 0 Ventilasjon

Fuktstyrt elektrisk avtrekksvifte.

1. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke nødvendig da det er inspeksjonsluke fra gang mot bad i våtsone til servant og fuktmåling er foretatt der. Fuktmåling i trevirke viste normale verdier.



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

LOFTETASJE > BAD

Generell

Bad loftetasje fra 2023. Det foreligger dokumentasjon på Boligmappa.no. Våtrommet blir vurdert opp mot dagens krav, med henvisning til byggeår.

Årstall: 2023 Kilde: Eier



Bad loftetasje.

LOFTETASJE > BAD

! TG 0 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og malte plater i himling. Det er benyttet våtromsmaling iht. eier.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

LOFTETASJE > BAD

! TG 0 Overflater Gulv

Fliser på gulv med gulvvarme. Det er fall mot sluk. Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist i en lengde på ca. 70 cm, i tillegg er det oppkant mot dørterskel på ca. 50 mm. Det er forutsatt at membran er trukket opp på oppkant.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

LOFTETASJE > BAD

! TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig membranmansjett i ytterkant av badekar. Membran/tettesjikt av smøremembran med dokumentasjon.

Årstall: 2023 Kilde: Eier



Sluk i ytterkant av badekar.

LOFTETASJE > BAD

Tilstandsrapport

! TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning består av stein benkeplate med skuffeseksjon og servantbolle med innfelt blandebatteri, speil med lys, vegghengt toalett med innebygget sistene, flislagt badekar med åpen inspeksjonsluke og innfelt dusjhode og blandebatteri. Toalett sistene har «sealing-bag», som ikke gjør det nødvendig med synlig drenering.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

LOFTETASJE > BAD

! TG 0 Ventilasjon

Det er fuktstyrt elektrisk avtrekksvifte i himling.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

LOFTETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i loftstue mot våtsone til badekar. Fuktmåling i trevirke viste normale verdier.



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

KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 0 Overflater og innredning

Norema kjøkkeninnredning fra 2021 med takhøye overskap og glatte fronter, stein benkeplate med nedfelt vaskekum og induksjonstopp, integrert oppvaskmaskin, to stekeovner, vinskap og kjøleskap. Lekkasjestopper i benkeskap. Parkett på gulv og steinplate på vegg over kjøkkenbenk. Ved fuktsøk ble det registrert normale verdier på utsatte steder. Det foreligger dokumentasjon.

Årstall: 2021 Kilde: Eier



Kjøkkeninnredning.

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 0 Avtrekk

Rørshetta kjøkkenventilator med integrert komfyrvakt og avtrekk ut. Det foreligger dokumentasjon.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Synlige vannrør av plast med rør-i-rør system, fordelerskap med stoppekran og drenering er plassert gang. Det er montert lekkasjestopper i rommet. Innmat til fordelingskap er skiftet og montert lekkasjestopper i 2023.



Fordelerskap med stoppekran, funksjonstestet ok.

! TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast. Stakeluke for avløp i gang, avløpslufting er ført over tak etter det som kan observeres utvendig på tak.

Tilstandsrapport



Stakeluke i vegg mot bad.

! TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med klaffeventiler.
Mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken.
Tidligere avtrekksanlegg er frakoblet og ikke i bruk, iht. eier.

! TG 1 Andre VVS-installasjoner

Vaskemaskin, varmtvannsbereder og fordelerskap er plassert i gang 1. etasje.
Iom rommet ikke er bygget som våtrom, er det montert lekkasjestopper for å hindre skadet ved en eventuell lekkasje.
Det er montert fuktstyrt elektrisk vifte i yttervegg.
Iht. eier et det lagt i varmtvann til vaskemaskin, som et energi besparende tiltak.



Nisjer til bereder og vaskemaskin.

! TG 1 Varmesentral

Luft-til-luft varmepumper, plassert i stue 1. etasje og loftstue.
Øvrig oppvarming skjer med varmekabler på bad og entre, varmematter under parkett i stue/kjøkken og omkleddingsrom, vedfyring og panelovner.
Varmematter ble lagt i forbindelse med nye gulv.

! TG 0 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 300 liter med direkte el-tilkobling er plassert i gang.
Det er montert lekkasjestopper på gulv.
Det foreligger dokumentasjon.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

! TG 1 Andre installasjoner

Sentralstøvsuger, der enheten er plassert i omkleddingsrom.



Sentralstøvsuger.

! TG 0 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

El-anlegg med i hovedsak skjult ledningsnett.
El-skap med automatsikringer er plassert i omkleddingsrom.

Anlegget er oppgradert med bl.a. flere stikkontakter og byttet til svart utførsel i stue/kjøkken.

Det foreligger dokumentasjon fra byggeår og fra oppgraderinger, som eier innhenter før salg.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2005

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

Tilstandsrapport

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

Eier innhenter dokumentasjon.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

På grunnlag av opplysninger fra eier, dokumentasjon, tilstand og alder er det ikke behov for utvidet el-kontroll.

Det bemerkes at undertegnede taksmann ikke er fagmann innen elektro og kontrollen er forenklet og utelukkende på det som er synlig, det kan derfor være feil med anlegget som ikke er oppdaget.



El-skap.

! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er brannslukningsapparat og røykvarslere 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 søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

! TG 1 Fuktsikring og drenering

Tilstandsrapport

Ukjent 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 laveliggende grunnvannsstandnivå.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmurselementer med støpt plate på mark.

TG 0 Terrengforhold

Terrenget er relativt flatt og lett skrånet mot øst.
Eier har fylt opp og rettet av tomta.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje og lagring.

Byggeår

2005

Kommentar

Kilde: Eiendomsverdi

Standard

Dobbelgarasje med hems og carporter.

Garasjen ble tilbygget og oppgradert i 2018 med bl.a. isolert avdelt rom med takvinduer på hems, letthimling med led-lys i 1.etasje, oppgradert el-anlegg med 400V kontakter, nye porter og luft-til-luft varmepumper.

1.etasje har epoxy behandlet støpt plate på mark, isolerte yttervegger med gipsplater innvendig, isolert bjelkelag til hems med letthimling.

Hems har innvendig trappetilgang, et isolert rom med laminatgulv, plater på vegger, himling med to takvinduer og innerdør til uisolert og uinnredet rom.

Det er to aluminium leddporter med lys, en mindre aluminium leddport, ytterdør og trevinduer.

Oppvarming består av to luft-til-luft varmepumper i 1.etasje og en på hems.

Det er el-bil lader.

Utvendig overflater består av stående kledning på vegger og takstein på taket.

Vedlikehold

Bygningen har et normalt vedlikehold og har normal bruksslitasje.

Frittstående garasjer/uthus er ikke tilstandsvurdert på linje med bolighus, da dette ikke er en del av mandatet.

Eier opplyser at smeltevann fra biler samles mot langvegg.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Tilbygg / modernisering

2018	Tilbygg, oppgradering. Egeninnsats, firma.	Utvidet garasje, oppgradert el-anlegg med bl.a. to 400V kontakter, himling med LED belysning. Laget to rom i loftetasje, isolert med takvinduer. Montert varmepumper i 1.etasje og loftetasje. Montert nye porter med LED belysninger. Iht. eier.
------	--	---

Uthus



Anvendelse

Lagring

Byggeår

2020

Kommentar

Kilde: Eier

Standard

Isolert uthus med terrasse og innlagt strøm.

Uthuset har støpt plate på mark, vegger i lafteplank med innvendig isolasjon og trepanel på innvendig vegger og himling, saltak konstruksjon teknet med to lag papp.

Enkle trevinduer og dør.

Innlagt strøm med en 400V stikkontakt.

Terrasse delvis med rekkverk og varmebehandlet terrassebord.

Vedlikehold

Bygningen har et normalt vedlikehold og har normal bruksslitasje.

Frittstående garasjer/uthus er ikke tilstandsvurdert på linje med bolighus, da dette ikke er en del av mandatet.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

146 m²/146 m²

Enebolig: Entré, 3 Soverom, 2 Bad, Gang, Stue/kjøkken, Omklingsrom, Trapperom, Loftstue

Andre bygg: Garasje, Uthus

Bruksareal andre bygg: 88 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 800 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 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

4 800 000

Konklusjon markedsverdi

4 800 000

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	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Butjernåsen 70 ,1954 SETSKOG 134 m² 2004 3 sov	07-12-2024	4 690 000	4 650 000		4 650 000	34 701
2 Butjernåsen 50 ,1954 SETSKOG 133 m² 2005 3 sov	04-02-2024	4 200 000	4 200 000		4 200 000	31 579
3 Butjernåsen 42 ,1954 SETSKOG 226 m² 2005 4 sov	25-02-2024	4 725 000	4 300 000		4 300 000	19 027

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 350 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	4 600 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 050 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 100 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	950 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	360 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 10 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	350 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	5 900 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	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

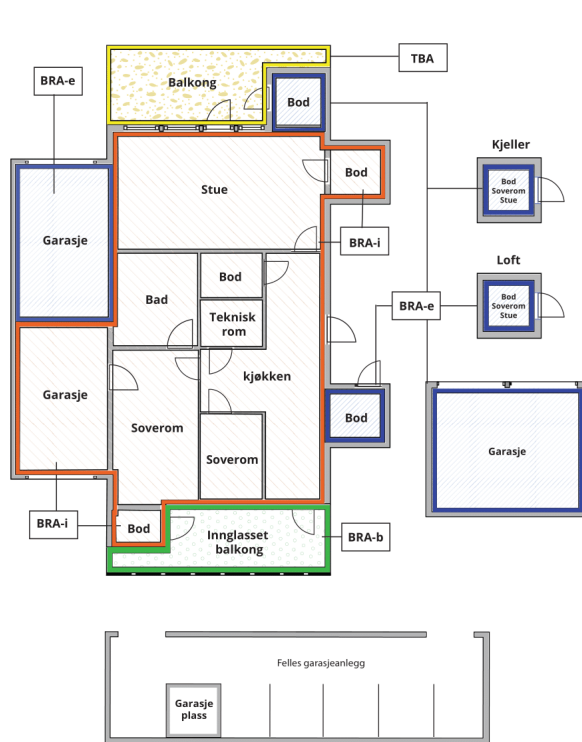
Hva er måleverdig areal?

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 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 byggtetnisk 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.Etasje	88			88	140		88
Loftetasje	58			58	6	3	61
SUM	146				146	3	149
SUM BRA	146						

Romfordeling

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

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. Åpent område ved trapp på 4 m² er ikke måleverdig iht. målereglene og fratrukket arealet. Terrasse/veranda er ca. oppmålt grunnet snødekke og definert som Åpent areal (TBA).

Målt takhøyder 1. etasje: Varierende fra ca. 2,35 m til ca. 2,41 m.
Målt takhøyder i loftetasje: Varierende fra ca. 1,30 m under skråtak til ca. 2,36 m.

Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. revidert NS 3940:2023 gjeldene fra 1.1.2024. Oppmåling er ikke kontrollert opp mot tegninger, da det ikke er fremvist tegninger. Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er forevist godkjente tegninger fra byggeår, datert 2004.
Tilliggende bod med utvendig tilgang er endret til omklingsrom med inngang fra soverom.
Bruksendring må omsøkes.
Kneloft er ikke inntegnet.

Det foreligger ferdigattest fra byggeår, datert 7.10.2005.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det foreligger dokumentasjon på Boligmappa.no

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		72		72	
Hems					
SUM		72			
SUM BRA	72				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Garasje	
Hems		Lagerrom, Uinnredet loft	

Kommentar

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

Hems på ca. 42 m² gulvareal er ikke måleverdig grunnet lavere takhøyde enn 1,90 m i 60 cm bredde.

Carport mot nord på ca. 28 m² gulvareal og carport mot øst på ca. 12 m² gulvareal er ikke måleverdige grunnet åpent bygg. Dette arealet er ikke inkludert i areal oppsettet.

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

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

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er forevist godkjente tegninger fra byggeår, datert 2004.

Garasjen er tilbygget ca. 36 m² mot øst, samt carporter.

Tilbygget må omsøkes.

Det foreligger ferdigattest fra byggeår, datert 7.10.2005.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Garasje er plassert nærmere bolig enn 8 m uten synlig brannsikring.

Garasjer på over 50 m² bruttoareal skal ha minimum 8,0 m innbyrdes avstand til nærmeste byggverk, med mindre det er truffet tiltak for å hindre spredning av brann mellom byggverkene, iht. dagens forskrift.

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:

Uthus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		16		16	60
SUM		16			60
SUM BRA	16				

Romfordeling

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

Kommentar

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

Terrasse/veranda er ca. oppmålt grunnet snødekke og definert som Åpent areal (TBA).

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

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

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremvist tegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling 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:

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	146	0
Garasje	0	72
Uthus	0	16

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.1.2025	Henning Fagersand	Takstingeniør
	jan Roger Johansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	153	100		0	2345 m ²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse

Butjernåsen 44, 1954 Setskog

Hjemmelshaver

Thorstensen, Birgitte 1/2
Johansen, Jan Roger 1/2

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i ytterkant av et etablert boligfelt på Setskog 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.

Det foreligger planer om utvidelse av byggefeltet på vestsiden, som ikke direkte berører eiendommen.

Om tomten

Eiet tomt på 2.345 m², som er opparbeidet bl.a. med Tuja hekker, plen, belegningstein og kantstein med lys.

Dagens eier har oppgradert og planert tomta.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
2 850 000	2015	Kilde: Eiendomsverdi.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	29.01.2025	Utfylt av eier og gjennomgått.	Gjennomgått	5	Nei
Oppdragsbekreftelse	15.01.2025		Gjennomgått	2	Nei
Eiendomsverdi.no	14.01.2025	Matrikkel opplysninger.	Gjennomgått	4	Nei
Kommunale opplysninger/kartportal.	04.02.2025	Sit.kart, planopplysninger	Gjennomgått	1	Nei
Tidligere salgsdokumenter	09.06.2014	Prospekt fra forrige salg.	Gjennomgått	44	Nei
Boligmappa.no Boligmappa er boligens servicehefte – en digital historikk over teknisk arbeid utført på eiendommen.	13.02.2025	Nedlastet dokumentasjon fra håndverkere og eier. 283 dokumenter.	Gjennomgått	1	Nei
Ferdigattest/brukstillatelse	07.10.2025	Ferdigattest for bolig og garasje fra byggeår.	Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	14.10.2004	Tegningssett fra byggeår.	Gjennomgått	7	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette 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 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 innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold 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 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 befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KI6291>

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