

Tilstandsrapport



Enebolig



Eikebergveien 164, 1930 AURSKOG



AURSKOG-HØLAND kommune



gnr. 208, bnr. 39

Markedsverdi

5 700 000

Sum areal alle bygg: BRA: 333 m² BRA-i: 280 m²



Befaringsdato: 03.01.2024

Rapportdato: 16.04.2024

Oppdragsnr.: 10816-24002

Referansenummer: AO4616

Autorisert foretak: Petter Larsen Havnen AS

Sertifisert Takstingeniør: Petter Larsen



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Petter Larsen

Uavhengig Takstingeniør

larsen@takstpartner.no

922 11 434



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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 fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

Eiendommen består av enebolig og garasje.

Eneboligen ble oppført i 1955 og ble tilbygd i 1975 og tilbygd i 1983.

Eneboligens standard er beskrevet i rapporten.

Garasjen ble oppført i 1980.

Garasjens utførelse er enkelt beskrevet i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1955

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltakskonstruksjoner av tre. Kaldloft/kryploft over opprinnelig del og på del fra 1975. Undertak av trepanel.

Del fra 1983 har åpen innvendig skråhimling. Taktekkingen er av betongtakstein. Takrenner, nedløp og beslag av metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon. Fasade/kledning har stående treborkkledning.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og 3-lags glass og aluminiumsvinduer med 3-lags glass.

Kjeller har vinduer med koblede glass.

Entredør i formpresset malt utførelse med 2-lags glass.

Terrassedør i stue 1 er 2-fløyet i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass. Terrassedør stue 2 er i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass.

Terrasse i trekonstruksjon på punktfundamentering.

Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon. Motorisert terrassemarkise.

Takoverbygd inngangsparti i trekonstruksjon på punktfundamentering.

Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Fliser, parkett, laminat, heltregulv, teppe og betong.

Vegger: Trepanel, malte flater, fliser, tapet og murpuss.

Himling: Himlingsplater, trepanel og Siporex elementer.

Etasjeskiller er av trebjelkelag i opprinnelig del og av Siporex elementer i tilbygd del.

Gulv i tilbygd del fra 1983 antas av betongdekke.

Gulv i kjelleretasje er av betong.

Opprinnelig del av bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Trapper: 90 graders tretrapp mellom kjeller og 1. etasje. 2 rette tretrapper i stue i tilbygd del.

Innerdører: Malte 3-speils tredører. 2 dører er 2 fløyede og har glassfelt.

Oppvarming: Vedfyring med peisovn i stue 1 og murt peis i stue 2.

Boligen har luft til vann varmepumpeanlegg som forsyner vannbåren varme til radiatorer spredt i boligen samt til viftekonvektor i stue 2.

Luft til luft varmepumpe på kjøkken.

Elektrisk gulvvarme på begge bad samt i stue 2.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc 1 består av: Gulvmont. wc. Dusjnise med dusjdører. Boblekar. Servantskap, veggskap og speil med lys.

Bad/wc 2 består av: Gulvmont. wc. Dusjkabinett. Servant.

Vaskerommet i kjeller består av: Vaskeum av metall. Benkeskap. Opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

Heltre benkeplate med nedfelt vaskeum av metall.

Ventilator med avtrekk.

Integrert kjølehjørne, fryseskap, platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Vannrør dels av kobber og dels av plast.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler og vindusspalter.

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Røykvarslere og slukkeapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell og antatt fast grunn.
Det antas å være drenering med drensrør av plast rundt grunnmur.
Grunnmur av betong og murte lettklinkerblokker.
Tomten er skrånende ned mot syd og vest.
Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL).
Boligen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Boligen har privat minirensanlegg for avløpet på eiendommen.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	333 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	280 m ²
Totalpris	5 700 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 900 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det foreligger plantegning av 1. etasje i forbindelse med tilbygg i 1975 og denne stemmer hovedsaklig med dagens bruk, men det er noe avvik på rominndeling ved soverom, bad og gang i opprinnelig del.

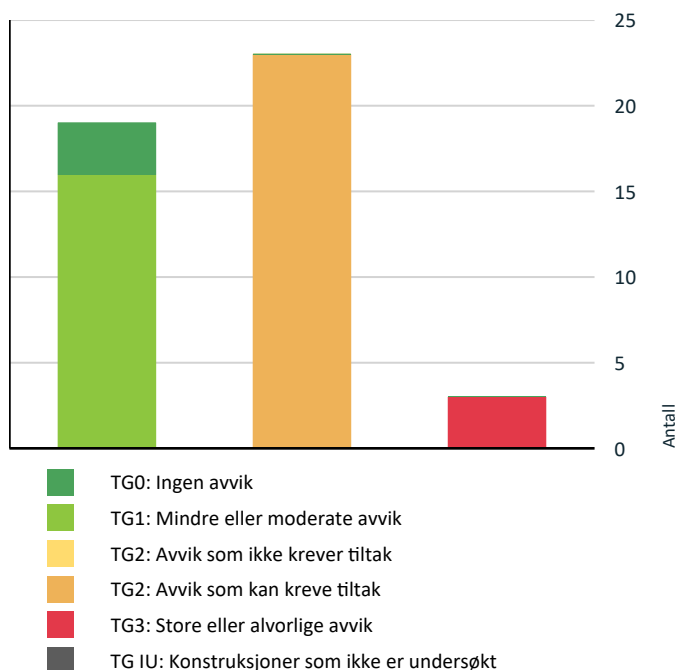
Det foreligger plantegning av 1. etasje i forbindelse med tilbygg i 1983 og denne stemmer med dagens bruk.
Det foreligger ikke plantegning av kjelleretasje.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

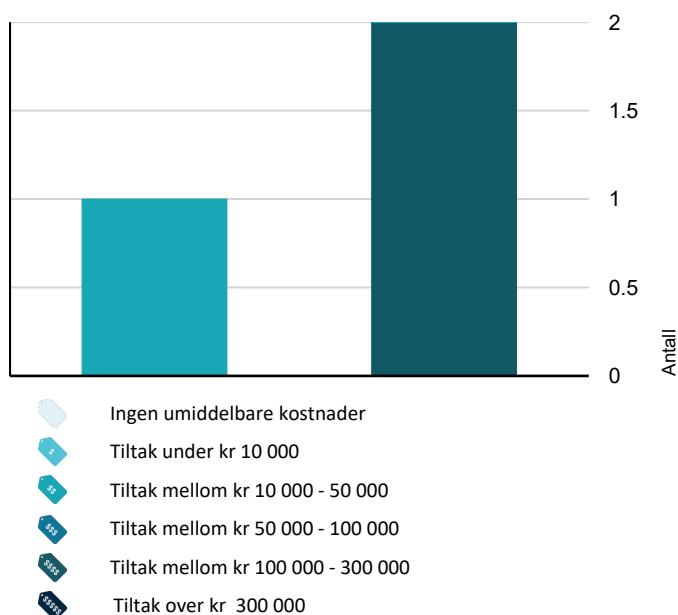
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Terrasse [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad/wc 2 > Generell [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takoverbygd inngangsparti [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv i 1. etasje [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Gulv mot grunn i tilbygd del fra 1983 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Gulv mot grunn i kjeller fra 1975 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper - 2 [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad/wc 1 > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad/wc 1 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad/wc 1 > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Våtrom > 1. etasje > Bad/wc 1 > Ventilasjon	Gå til side
!	Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
!	Tomteforhold > Drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1955

Kommentar
Byggeår iht. eier.

Anvendelse
Boligen er bebodd.

Tilbygg / modernisering

1975 Tilbygg

1983 Tilbygg

UTVENDIG

Taktekking

Taktekkingen er av betongtakstein og er fra 2020 iht. fremvist dokumentasjon med arbeidsbeskrivelse og faktura. Taket er besiktiget fra bakkenivå og var snødekket ved befaringen.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall. Fra 2020 (samtidig med ny taktekking).

Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

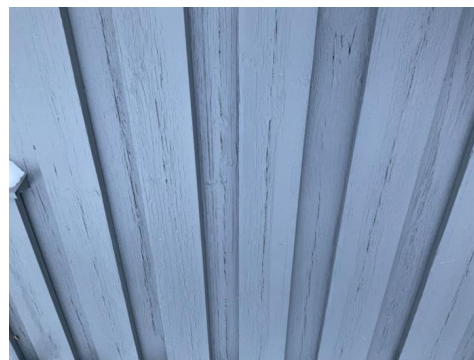
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Liten lufting i bunn av kledningen var normal byggeskikk på byggetidspunktet.

Det er stedvis ufagmessig innfesting/spikring av kledningen.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.



Takkonstruksjon/Loft

Saltakskonstruksjoner av tre. Kaldloft/kryploft over opprinnelig del og på del fra 1975. Undertak av trepanel. Loftet ble etterisolert med mineralull i 2021 iht. eier.

Del fra 1983 har åpen innvendig skråhimling.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og 3-lags glass og aluminiumsvinduer med 3-lags glass.

Det ble påvist vindusglass med produksjonsår 1986/1989/2000.

Aluminiumsvinduer er fra ca. 2016 og 2020 iht. eier.

Kjeller har vinduer med koblede glass fra 1975.

Vinduene har normalt god standard og normal slitasje alder tatt i betraktning.

Dører

Entredør i formpresset malt utførelse med 2-lags glass prod. 1999.

Terrassedør i stue 1 er 2-fløyet i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass prod. 2019.

Terrassedør stue 2 er i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass prod. 1983.

Terrasse

Terrasse i trekonstruksjon på punktfundamentering.

Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.

Rekkverkshøyde er ca. 85 cm.

Motorisert terrassemarkise.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Tilstandsrapport

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Det mangler rekkverk på trapp (terrasse har rekkverk).

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.
- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat gjelder montering av rekkverk på trapp (TG3).

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Takoverbygd inngangsparti

Takoverbygd inngangsparti i trekonstruksjon på punktfundamentering. Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon. Rekkverkshøyde er ca. 84 cm.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

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



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv: Fliser, parkett, laminat, heltregulv, teppe og betong.

Vegger: Trepanel, malte flater, fliser, tapet og murpuss.

Himling: Himlingsplater, trepanel og Siporex elementer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Opprinnelig kjølerom er ikke bygget som "rom i rommet" og det er fuktskader/kondensskader på rommet.

Det er stedvis gliper mellom gulv og listverk mot bla. dørterskler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak bør vurderes nærmere. Krav til standard vil være avgjørende for eventuelle tiltak.

TG 2 Etasjeskille/gulv i 1. etasje

Etasjeskiller er av trebjelkelag i opprinnelig del og av Siporex elementer i tilbygd del.

Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i boligen.

Vurdering av avvik:

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

Det er gulvknirk i enkelte rom.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Gulv mot grunn i tilbygd del fra 1983

Gulv antas av betongdekke.

Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i boligen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Gulv mot grunn i kjeller fra 1975

Gulv er av betong.

Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i boligen.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

! TG 2 Radon

Det ble gjort radonmålinger på 1980 tallet iht. eier uten avvik, men det foreligger ikke dokumentasjon på dette.

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har 2 stk. elementpiper hvorav 1 pipe har 2 pipeløp.

Tilkoblet peisovn i stue 1 og murt peis i stue 2.

Pipe og ildsteder ble ikke funksjonstestet.

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



! TG 2 Rom Under Terreng

Trapperom/bod i kjeller har betonggulv med teppe og veggene har plater.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Det ble ved hulltakingen ikke påvist skader.

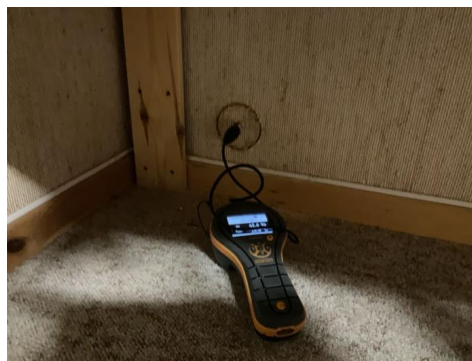
Det er montert dampsperre/plast bak trepanel på utforet grunnmur og dette er ikke anbefalt løsning.

På generelt grunnlag bemerkes det at innredning av rom under terreng er risikokonstruksjon med tanke på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved eventuell oppussing av etasjen bør dampspærren/plasten fjernes.



! TG 2 Rom Under Terreng - 2

Uinnredede boder har gulv av betong og veggene har betong/mur.

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

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

Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier stedvis nederst på grunnmur og stedvis i betonggulv i kjelleretg.

Grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapillærsug av fukt kan forekomme.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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



! TG 1 Krypjkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Krypjkjeller har fjell i dagen og ved denne type konstruksjon er det naturlig at fuktighet vil følge fjellet inn i krypkjelleren. Det ble i 2019 gjort tiltak i krypkjeller med drenerende masser og etablering av dampspærre mot grunn for å begrense fuktig miljø i krypkjeller.

Ventilering av krypkjelleren er ivarettatt med ventiler. Ingen tiltak vurderes som nødvendige pr. i dag.



! TG 2 Innvendige trapper

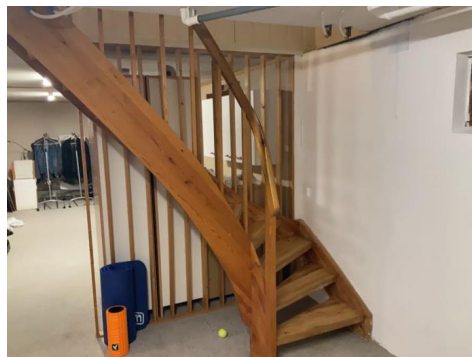
90 graders tretrapp mellom kjeller og 1. etasje.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



! TG 2 Innvendige trapper - 2

2 rette tretrapper i stue i tilbygd del.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Dette gjelder også rekkverk på hems.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.



! TG 1 Innvendige dører

Malte 3-speils tredører. 2 dører er 2 fløyede og har glassfelt.

VÅTROM

KJELLERETASJE > VASKEROM

! TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Vaskerommet i kjeller består av: Vaskekum av metall. Benkeskap. Opplegg for vaskemaskin.

Gulv: Malt betong.
Vegger: Malt murpuss.

Oppvarming: Elektrisk stråleovn.
Ventilasjon: Naturlig ventilasjon med veggventil.

Vurdering av avvik:

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

Vaskerommet har enkel standard fra byggeåret hovedsaklig, dog er gulv og vegger malt i senere tid.

Vaskerommet har ingen membranløsning/tettesjikt utover overflatebehandling.

Vaskerommet har god funksjonalitet iht. dagens bruk.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



KJELLERETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier nederst på grunnmur og i betonggulv. Grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapilærsug av fukt kan forekomme.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjøres tiltak med fuktsikring av kjelleretasjen.

1. ETASJE > BAD/WC 2

TG 3 Generell

Bad/wc 2 består av: Gulvmont. wc. Dusjkabinett. Servant.

Gulv: Fliser.
Vegger: Malte plater.

Oppvarming: Elektrisk gulvvarme.
Ventilasjon: Naturlig ventilasjon med ventil.

Vurdering av avvik:

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

Baderommet ble etablert i ca. 1990, har bruksslitasje og enkel standard og har nådd forventet levetid som våtrom.

Det er nyere dusjkabinett, toalett, servant og utstyr på baderommet.

Det er ingen kjent membranløsning i gulvet (ikke mulig å se membranen i sluket).

Gulvet har kun marginalt fall til sluk. Totalt fall er ca. 10mm. fra gulv ved dører til topp slukrist. I tillegg er det oppkant med fliser ved dørterskler.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1. ETASJE > BAD/WC 2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking ble foretatt i vegg fra gang mot dusjnische bad.

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

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

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/WC 1

Generell

Bad/wc 1 ble rehabilitert i 2007 iht eier.
Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på baderommet.



1. ETASJE > BAD/WC 1

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.
Himling: Malt trepanel.

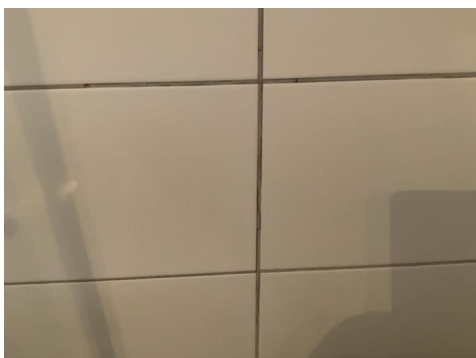
Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.

Årsak bør undersøkes nærmere og utbedres.



1. ETASJE > BAD/WC 1

TG 1 Overflater Gulv

Gulv: Fliser.
Oppvarming med elektriske varmekabler.
Gulvet har fall til sluk. Totalt fall/høydeforskjell fra gulv ved dør til topp slukrist er ca. 40mm.

1. ETASJE > BAD/WC 1

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og det antas å være smøremembran (ukjent utførelse - ikke fremvist dokumentasjon).
Fra 2007 iht. eier.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



1. ETASJE > BAD/WC 1

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Bad/wc 1 består av: Gulvmont. wc. Dusjnise med dusjdører. Boblekar. Servantskap, veggskap og speil med lys.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Det er svelleskade på skrog på servantskap.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

1. ETASJE > BAD/WC 1

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Det er naturlig ventilering med himlingsventil.

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.

1. ETASJE > BAD/WC 1

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking ble foretatt i vegg fra trapperom mot dusjnise bad.
Det ble målt med stikkelektroder i treverk og det ble gjort visuell inspeksjon.
Det ble ved målinger og visuell inspeksjon ikke påvist tegn på fuktskader.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils malte fronter.
Heltre benkeplate med nedfelt vaskekum av metall.
Ventilator med avtrekk.
Integrert kjølehjørne, fryseskap, platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin.
Innredningen er fra 2000 iht. eier.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen har slitasjemerker på benkeplate, fronter og skrog/innredning stedvis.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innredningen har god funksjonalitet og krav til standard vil være avgjørende for eventuelle tiltak.



1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut/over tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Vannrør dels av kobber (antas fra 1975) og dels av plast (antas fra 2007).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Halvparten av forventet brukstid gjelder vannrør av kobber fra 1975.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.



! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Antas fra 1975 hovedsaklig.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler og vindusspalter.

TG 1 Varmesentral

Luft til vann varmpumpeanlegg. Fra 2018 iht. eier.



TG 1 Varmesentral - 2

Luft til luft varmepumpe. Fra 2017 iht. eier.



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter og er fra 2018.



TG 2 Vannbåren varme

Vannbåren varme med radiatorer spredt i boligen. Radiatoranlegget er hovedsakelig fra 1975. Viftekonvektor er fra 2019.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



TG 1 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 forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Elektrisk anlegg er dels fra 1975 og dels fra nyere tid. Det ble gjort utbedringer/fornyelse på det elektriske anlegget i 2018 og 2023 og dokumentasjon er fremvist i form av samsvarserklæringer fra Aurskog Elektriske AS og EDA Elektro Data AS.

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

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

9. 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**
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
- Ja**
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere og slukkeapparat.

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell og antatt fast grunn.

! TG 2 Drenering

Det antas å være drenering med drenerør rundt grunnmur. Dreneringen er fra 1974.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

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

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av betong og murte lettklinkerblokker.

! TG 2 Terrengforhold

Tomten er skrånende ned mot syd og vest.
Deler av terrenget rundt boligen har noe fall mot grunnmur.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Antas fra 1975.

Boligen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Boligen har privat minirensanlegg for avløpet på eiendommen (fra 2009 iht. eier).

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Biloppstilling-/lagringsplass.

Byggeår

1980

Kommentar

Byggeår iht. eier.

Standard

Bygningen har standard fra byggeåret hovedsaklig, med normal bruks-/aldersslitasje og god funksjonalitet til bruksformålet. Begge leddportene er skiftet i senere tid (ca. 2009 iht. eier).

Vedlikehold

Bygningen fremstår med normalt godt vedlikehold.

Takplatene flasser/har slitasje i belegg/overflatebehandling iht. eier (var snødekket ved befaringen). Det mangler takrenner, nedløp og forkantbeslag på taket.

Bygningen er kun enkelt besiktiget og beskrevet slik den var under befaringen. Det er ikke gjort tilstandsvurdering av bygningen slik som for boligen. Takstmannen vurderte kun de bygningsdelene som var synlige og som var lett tilgjengelige. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt, målt skjevheter/planavvik eller gjort andre målinger. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken.

Beskrivelse

Frittstående garasje.
Uisolert konstruksjon.

Bygningen er fundamentert med ringmur/betongdekke på mark/antatt fast grunn.
Vegger er oppført med trebindingsverk.
Vegger er utvendig kledd med stående trekledning.
Saltakskonstruksjon av tre.
Yttertaket er tekket med profilerte metall takplater.

2 leddporter i metallkonstruksjon med motoriserte åpnere.
Gangdør i trekonstruksjon.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

280 m²/280 m²

Enebolig: 2 Trapperom, Vaskerom, Teknisk rom, 5 Bod, Entré, Gang, 2 Bad, 3 Soverom, Kjøkken, 3 Stuer

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 53 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 700 000

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 5 900 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

5 700 000

Konklusjon markedsverdi

5 700 000

Markedsvurdering

Markedsverdi er den verdi takstmannen mener bør kunne oppnås for eiendommen solgt på det åpne markedet i dag.

Markedsverdi er vurdert i forhold til eiendommens standard, størrelse og beliggenhet.

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende boligmarked med normal omsetningshastighet.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Mellemveien 21 ,1930 AURSKOG 234 m ² 2005 4 sov		7 990 000	0	0	0	34 145
2 Eikebergveien 189 ,1930 AURSKOG 143 m ² 1957 5 sov	13-03-2023	4 690 000	4 700 000	0	4 700 000	32 867
3 Eikebergveien 147 ,1930 AURSKOG 136 m ² 1954 3 sov	27-05-2020	3 100 000	3 625 000	0	3 625 000	26 654
4 Dælenenga 8 ,1930 AURSKOG 177 m ² 2016 3 sov	24-01-2023	3 990 000	4 550 000	0	4 550 000	25 706
5 Killingmobakken 2 ,1930 AURSKOG 249 m ² 1900 4 sov	16-08-2023	6 490 000	5 900 000	0	5 900 000	23 695
6 Korsmostubben 6 ,1930 AURSKOG 268 m ² 1979 5 sov		6 250 000	0	0	0	23 321
7 Mellemveien 14 ,1930 AURSKOG 186 m ² 1961 4 sov	09-02-2022	3 790 000	4 200 000	0	4 200 000	22 581
8 Lomsnesveien 21 ,1930 AURSKOG 319 m ² 1905 4 sov	19-09-2021	4 500 000	6 000 000	0	6 000 000	18 809

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. Antatt beløp.	Kr.	13 000
Kostnader avløpsanlegg. Stipulert beløp for drift, vedlikehold og service.	Kr.	5 000
Forsikring. Antatt beløp.	Kr.	9 000
Eiendomsskatt. Antatt beløp.	Kr.	4 000
Vedlikeholdskostnader. Stipulert beløp.	Kr.	25 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	56 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 650 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	4 100 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 120 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	280 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 4 380 000

Tomteverdi

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

Normal tomtverdi	Kr.	1 500 000
------------------	-----	-----------

Beregnet tomtverdi

Kr. 1 500 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 900 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).$

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



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.

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.

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.

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 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 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?](#)

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)				
Kjelleretasje	91			91			91
1. etasje	176			176	60		176
Hems	13			13		9	22
SUM	280				60	9	289
SUM BRA	280						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjelleretasje	Trapperom/bod, Vaskerom , Teknisk rom , Bod 1, Bod 2, Bod 3, Bod 4		
1. etasje	Entré , Gang , Trapperom , Bad/wc 1, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bad/wc 2, Kjøkken , Stue 1, Stue 2, Bod		
Hems	Hemsestue		

Kommentar

Hems har skråtak som det begrenser det målbare arealet og dette er hensyntatt i bruksarealet.

TBA areal i 1. etasje er takoverbygd inngangsparti med ca. 11m² og terrasse med ca. 49m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger plantegning av 1. etasje i forbindelse med tilbygg i 1975 og denne stemmer hovedsaklig med dagens bruk, men det er noe avvik på rominndeling ved soverom, bad og gang i opprinnelig del.

Det foreligger plantegning av 1. etasje i forbindelse med tilbygg i 1983 og denne stemmer med dagens bruk.

Det foreligger ikke plantegning av kjelleretasje.

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

Kommentar: Ny takteking i 2020 og dokumentasjon er fremvist i form av arbeidsbeskrivelse og faktura fra Bygg Eiendom og Prosjektering AS.

Arbeid på det elektriske anlegget i 2018 og 2023 og dokumentasjon er fremvist i form av samsvarserklæringer fra Aurskog Elektriske AS og EDA Elektro Data AS.

Utbedret krypkjeller i 2019 av tømmer Hans Marius Mangen og dokumentasjon er fremvist i form av faktura.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Kjelleretasje har ikke vinduer som tilfredsstiller krav til lysforhold og rømningsvei for boligrom, men kjelleretasjen benyttes kun til oppbevaring/boder og vaskerom.

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		53		53			53
SUM		53					53
SUM BRA	53						

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

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	191	89
Garasje	0	53

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.1.2024	Petter Larsen	Takstingeniør
	Per Magne Iversen	Kunde
	Tove Egeberg Iversen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	208	39		0	2182 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Eikebergveien 164							
Hjemmelshaver Tove Egeberg Iversen.							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i landlig område ca. 4 km. utenfor Aursmoen/handelssentrum.
Nærområdet fremstår som rolig og barnevennlig.

Ekeberg barnehage ligger ca. 1,4 km. fra eiendommen.
Aursmoen har barnehager og skoler med 10 trinn.
Aursmoen har et godt utvalg av forretninger og servicetilbud med bla. Aurskog senter.

Det er gode rekreasjonsmuligheter i nærliggende skog og mark.
Offentlig kommunikasjon med buss ved Kompveien.

Adkomstvei

Offentlig tilknytning.

Tilknytning vann

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Privat avløpsanlegg med minirensanlegg på eiendommen.

Om tomten

Eiendommen har eiet tomt, 2.182m².
Tomten er opparbeidet med gruset/singlet adkomst og gårdsplass.
Det er ett felt med belegningsstein på inngangssiden.
Hagen er opparbeidet med plen, prydbusker og diverse beplantning.
Gode lys- og solforhold.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2002	Gave

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei
Tegninger		Tegninger fra 1974 og 1983. Fremvist på befaringen.	Gjennomgått	0	Nei
Situasjonskart	05.01.2024	Kart via kommunens digitale karttjeneste	Gjennomgått	0	Nei
Statens Kartverk	04.09.2023	Matrikkelinformasjon via Eiendomsverdi.no	Gjennomgått	3	Nei
Samsvarserklæring		Samsvarserklæring fra 2018 og 2024. Fremvist på befaringen.	Gjennomgått	0	Nei
Eier		Som fremviste eiendommen og ga opplysninger.	Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

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 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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av 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 slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AO4616>

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