





Tilstandsrapport

 Bolig/nærings bygg.
 Stasjonsveien 39, 1940 BJØRKELANGEN
 AURSKOG-HØLAND kommune
 # gnr. 73, bnr. 41

Markedsverdi

3 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 191 m² BRA-i: 139 m²



Befaringsdato: 24.05.2024

Rapportdato: 08.06.2024

Oppdragsnr.: 13998-1136

Referansenummer: EU1990

Autorisert foretak: Fagersand AS

Sertifisert Takstingeniør: Henning Fagersand



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



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. 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 takstopdrag 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 bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygnings sakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Beskrivelse av eiendommen

FORENKLET SAMMENDRAG AV TILSTAND.

Bygning som opprinnelig er fra ca. 1913 er oppgradert opp gjennom årene og inneholder flere eldre bygningsdeler. Det er til dels høy slitasje og bygningsdeler som har oppnådd forventet brukstid. Det må påregnes renovering og modernisering.

Det 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.

Bolig/nærings bygg. - Byggeår: 1913

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Grunnmur og kjellervegger i plass-støpt betong.

Yttervegger i trekonstruksjon med stående og liggende panel. Vindskier av tre.

Saltak med arker på hovedtak i trekonstruksjon med kaldt krypløft, innvendig tilgang med luke. Pulttak (skråtak) på tilbygg mot sør/øst i trekonstruksjon med kaldt krypløft, innvendig tilgang med luke. Betongtakstein på hovedtak og blikkplater på tak over tilbygg. Takrenner, nedløp og beslag i metall, takstige og feieplattform.

Trevinduer med 2-lags isolerglass og koblede trevinduer med 1- og 2 glass og et jernvindu i kjeller.

Ytterdører i tre enkelte med 2-lags isolerglass.

Platting på mark ved østvegg.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater loftetasje:

Gulv er i hovedsak av: Eldre og nyere tregulv, vegg-til-vegg teppe.
Vegger er i hovedsak av: Trepanel.
Himlinger er i hovedsak av: Trepanel.

Overflater 1.etasje:

Gulv er i hovedsak av: Belegg.
Vegger er i hovedsak av: Trepanel, plater.
Himlinger er i hovedsak av: Trepanel, plater.

Etasjeskillere med trebjelkelag og støpt dekke.

Teglsteinspipe med halvbeslag over tak, sotluke i kjeller.
Tilkoblet vedovn i stue loftetasje.

Kjeller under deler av bygning med utvendig tilgang.
Gulv og vegger i betong/mur, himling av trepanel.
Naturlig ventilert med luker i vegger.

Det er krypkjeller under deler av bygning.

Tretrapper til kjeller og loftetasje.

Eldre tredører med trespeil og malte finerdører.

Plassbygde garderobeskap i boligdelen.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Bad

Badet i boligdel har belegg på gulv med malt strie på vegger og malte plater i himling.
Sanitærutstyret består av dusjgarnityr på vegg, frittstående toalett, servant og speilskap.
Panelovn på vegg.
Naturlig avtrekk med klaffeventil i vegg og tilluft under dør.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning i boligdel med profilerte fronter, heltre benkeplate med nedfelt dobbelt vaskekum, integrert oppvaskmaskin.
Komfyr og kjøl/frys.
Kjøkkenventilator med avtrekkskanal over tak.

[Gå til side](#)

SPESIALROM

WC i næringsdel har belegg på gulv, plater med tapet på vegger og trepanel i himling.
Sanitærutstyr består av frittstående toalett, servant og speil.
Mekanisk avtrekk og tilluft gjennom dør.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Beskrivelse av eiendommen

Synlige vannrør i kobber. Stoppekran med måler i kjeller.

Synlige avløpsrør i plast og noe støpegods.

Naturlig ventilasjon med klaffeventiler og lufteventiler i enkelte vinduer.

Luft-til-luft varmepumpe og panelovner i næringsdel.

To varmtvannsberedere på ca. 200 liter til hver etasje.

El-anlegg med i hovedsak åpent ledningsnett. To el-skap med skrusikringer og automatsikringer.

Det er observert brannslukningsapparat i boligen og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiet tomt på 1.142 kvm har asfalterte parkeringsplasser i front av bygning og gruset parkering på siden. Tomta er flat og lett skrånet mot sør/øst, opparbeidet med plen og noe beplantning, samt noe naturtomt.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	191 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	139 m ²
Totalpris	3 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 550 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Bolig/nærings bygg.

- Det foreligger ikke tegninger

Eier opplyser at eiendommen er registrert i kommunen som et kombinasjonsbygg med forretning i 1.etasje og bolig i 2.etasje

Garasje/uthus.

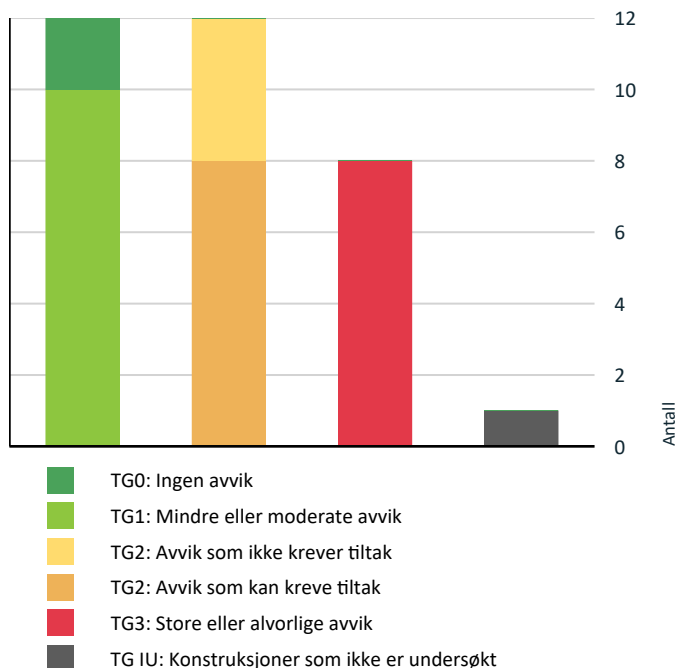
- Det foreligger ikke tegninger

Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

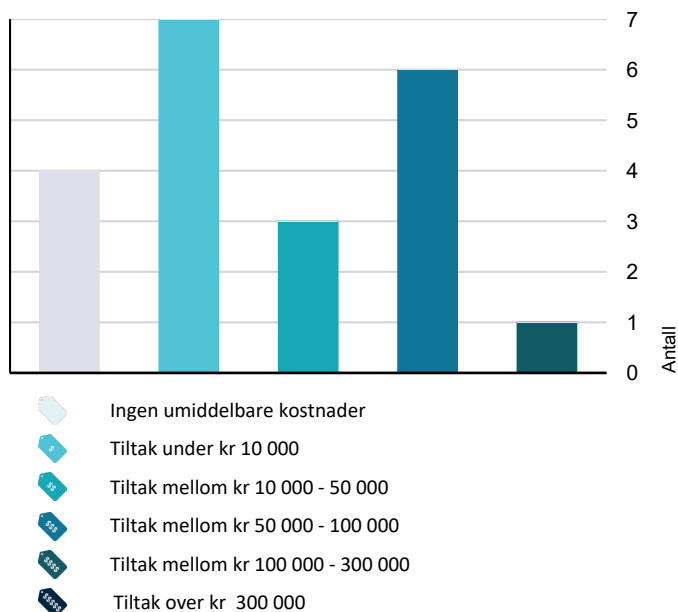
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandatet er oppdatering av tilstandsrapport fra 2022 for eiendom med kombinasjonsbygning bestående av næringsdel og boligdel, med teknisk- og markedsverdi. Oppdatering av rapport gjelder arealoversikt etter nytt regelverk, det er utført nye fuktmålinger og generell enkel gjennomgang uten nye vurderinger, hvis dette ikke er kommentert. Iht. eier er det ikke utført utbedringer eller endringer.

Taksten har ikke hensyntatt næringsdel med leieinntekter o.l., men vurdert som boligbygning. Offentlige planer er ikke tilsendt og det kan være manglende opplysninger. 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 beregningsprogrammet Byggekost.no.

Oppsummering av avvik

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

Bolig/nærings bygg.

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loft Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Loft Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Innvendig > Krypjkjeller [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1.Etasje > Wc > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

Tilstandsrapport

BOLIG/NÆRINGS BYGG.



Byggeår
1913

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi

Anvendelse
Bolig og næring.

Standard

Eldre bygning med bolig- og næringsdel opprinnelig fra 1913. Næringsdelen i 1. etasje består av butikkløkke i front med egen inngang, lokale i bakkant med bl.a. nedgang til kjeller, WC og side inngang til entre. Boligdelen i loftetasje har egen inngang til entre med trapp, bad, kjøkken, bod, to soverom og stue. Kjelleretasje med inngang fra næringsdel og egen dør på bakkenivå består av tre rom med bl.a. teknisk utstyr og opplegg for vaskemaskin.

Vedlikehold

Bygningen har noe manglende vedlikehold.

UTVENDIG

Taktekking

Betongtakstein på hovedtak og blikklplater på tak over tilbygg mot sør/øst. Besiktiget fra tak og kryploft. Iht. tidligere salgsprospekt ble hovedtaket lagt om i 2002 og tilbygget mot sør/øst i 2000.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i metall, takstige og feieplattform. Delvis besiktiget fra tak, stige og bakkenivå.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales snøfangere ved front av bygning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjon med stående og liggende panel. Vindskier av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er avvik:

Vindskier har råteskader.

Deler av utvendig panel er sprekt og noe råte.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Utvendig kledning må vedlikeholdes og utbedres.

Enkelte vindskier må skiftes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utvendig panel må utbedres.



Vindski må skiftes.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Saltak med arker på hovedtak i trekonstruksjon med kaldt kryploft, innvendig tilgang med luke. Kryploft er delvis isolert ned mot loftetasje, lufting i gavler.

Pulttak (skråtak) på tilbygg mot sør/øst i trekonstruksjon med kaldt kryploft, innvendig tilgang med luke. Kryploft er isolert. Ikke gangbart gulv, så loft er innsisert kun fra luke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er delvis lite isolasjon i etasjeskille ned til loftetasje.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Kryploft hovedtak bør ryddes og isoleres.
Eier opplyser at det forekommer mus i bygning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Kryploft hovedtak.



Kryploft tilbygg.

TG 2 Vinduer

Trevinduer med 2-lags isolerglass og lufteventil på enkelte vinduer.
Alder på glass er datert: 2018, 1989, 1964 og udaterte.
Koblede trevinduer med 1- og 2 glass og et jernvindu i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Eldre koblede vinduer har slitasje.
Stort vindu i næringslokale er punktert.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Butikkvindu har tegn som tyder på at er punktert.



Eldre jernvindu i kjeller.

TG 2 Dører

Ytterdør i tre med 2-lags isolerglass til entre/trapperom boligdel.
Ytterdør i tre med 2-lags isolerglass til næringslokale i front, datert 1998.
Ytterdør i tre til entre næringslokale.
Ytterdør i tre med 2-lags isolerglass til kjellernedgang.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.
 - Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Dør til utleidel har slitasje i karm og utvendig, utett mellom dørblad og karm.
Dør til næringslokale i front har manglende vedlikehold.
Dør til kjellernedgang har manglende vedlikehold og noe skadet utvendig.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Ytterdør til boligdel.



Ytterdør til kjellernedgang.

! TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Platting på mark ved østvegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Platting må bygges ny.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Platting.

INNVENDIG

! TG 3 Overflater

Overflater 1.etasje:

Gulv er i hovedsak av: Belegg.

Vegger og himlinger er i hovedsak av: Trepanel, plater.

Overflater loftetasje:

Gulv er i hovedsak av: Eldre og nyere tregulv, vegg-til-vegg teppe.

Vegger og himlinger er i hovedsak av: Trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

1.etasje:

Belegg i næringsdel har skader på gulvbelegg og mangler sveiset skjøter. Deler av vegoverflater er ikke ferdigstilt.

Loftetasje:

Eldre tregulv har slitasje, merker og hakk.

Vegg-til-vegg teppe er nedslitt og bulkete.

Soverom har avflasket maling på vegger og himling.

Tapet/strie på vegger loftetasje har slitasje og merker.

Konsekvens/tiltak

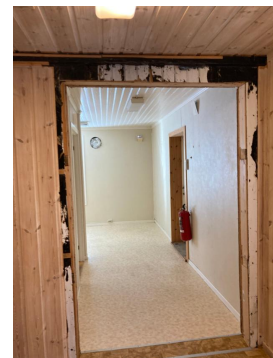
- Overflater må utbedres eller skiftes.

Det må påregnes at de fleste overflater utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Skader på gulv i 1.etasje.



Flere overflater i 1.etasje er ikke ferdigstilt.

Tilstandsrapport



Overflater i loftetasje har til dels sterk slitasje.

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille med trebjelkelag til loftetasje.
Etasjeskille med trebjelkelag og støpt dekke til kjelleretasje.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Loftetasje har til dels store skjevheter i gulv.
1.etasje har til dels store skjevheter i entre næringslokale.
Det er registrert knirk i flere gulv.

Konsekvens/tiltak

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

Ved eventuelt oppretting av gulvet eller etasjeskille er det gitt et kostnadsestimat, som kun er for retting av gulvet og tar ikke hensyn til om bjelkelaget må skiftes, skifte overflater, endringer av åpninger/dører, det anbefales at dette undersøkes nærmere for et mer realistisk kostnads overslag.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Rom med entre har skjevheter.

! TG 2 Radon

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

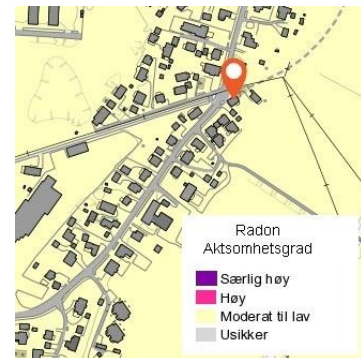
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



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

! TG 1 Pipe og ildsted

Teglsteinspipe med halvbeslag over tak, sotluke i kjeller.
Tilkoblet vedovn i stue loftetasje.

Iht. NRBR er siste feiing av beksot i toppen utført 28.4.2021 og siste tilsyn utført 25.5.2013.

! TG 3 Rom Under Terreng

Kjeller under deler av bygning med utvendig tilgang.
Gulv og vegger i betong/mur, himling av trepanel.
Naturlig ventilert med luker i vegger.
Planløsning består av tre rom med teknisk utstyr og opplegg for vaskemaskin. Eldre røkeri, som ikke er i bruk.
Foretatt fuktmåling med normale verdier i ferdigboret hull i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Eier opplyser at det forekommer fukt i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Dette punktet må også ses i sammenheng med drenering.
Estimat er satt for nærmere undersøkelser om virkning av utvendig fuksikring.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Rom som har vært i bruk som røkeri, iht. eier.



Ved fuktmåling i bjelkelag ble det målt ca. 10 %, som er normalt.



Fuktsøk viste fukt på kjellervegger.

! TG IU Kryp kjeller

Det er krypkjeller under deler av bygning ut fra det som kan observeres utvendig.

Vurdering av avvik:

- Kryp kjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til krypkjeller slik den kan inspiseres, dette er en utsatt konstruksjon.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 Innvendige trapper

Tett tretrapp med teppe i trinn fra 1.etasje til loftetasje.
Tretrapp til kjeller og 1.etasje fra utvendig tilgang.

Trapp til etasje, som kun benyttes i forbindelse med drift av byggverket og ikke har rom for varig opphold, har ikke spesifikke krav, men utformes slik at personsikkerheten ivaretas.

Vurdering av avvik:

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

Trapp til 1.etasje er slitt og mangler rekkverk.

Trapp til loftetasje mangler håndløper og åpninger er større enn 10 cm, som er dagens krav.

Konsekvens/tiltak

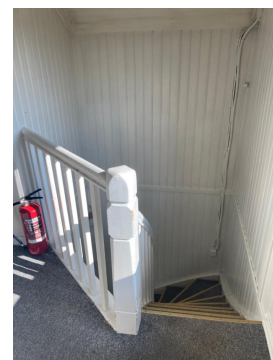
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Det bør etableres rekkverk for trapp til 1.etasje.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Trapp til 1.etasje mangler rekkverk.



Trapp til loftetasje mangler håndløper.

! TG 2 Innvendige dører

Eldre tredører med trespeil og malte finerdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Dør til bad loftetasje har skader.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Tilstandsrapport

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dør til bad må skiftes og flere dører må utbedres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Dører har mangler.



Dør til bad har skader.

Andre innvendige forhold

Flere plassbygget garderobeskap i boligdelen.

VÅTROM

LOFT ETASJE > BAD

Generell

Ukjent alder, badet er vurdert til å være fra før 1997 og vurdert etter tekniske forskrifter fra før 1997.

Badet i boligdel har belegget på gulv med malt strie på vegger og malte plater i himling.

Sanitærutstyret består av dusjgarnityr på vegg, frittstående toalett, servant og speilskap.

Panelovn på vegg.

Naturlig avtrekk med klaffeventil i vegg og tilluft under dør.

Det foreligger ingen dokumentasjon på badet.

Badet har eldre overflater, dusjing rett på vegger og himling bør ikke forekomme.

Størrelse og takhøyde på bad er lite hensiktsmessig.

Badet må helrenoveres og det bør vurderes utvidelse av rommet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Lite bad i boligdel.



Takhøyde på bad er lite brukbart.



Plastsluk.

LOFT ETASJE > BAD

Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er foretatt i garderobeskap mot dusjsone uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



Foretatt ny fuktmåling i eksisterende hull uten avvik.

KJØKKEN

LOFT ETASJE > KJØKKEN

! TG 3 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i boligdel med profilerte fronter, heltre benkeplate med nedfelt dobbelt vaskekum, integrert oppvaskmaskin. Komfyr og kjøl/frys. Hvitevarer er ikke funksjonstestet. Ved bruk av fuktindikator ble det registrert normale verdier på utsatte steder.

Årstill: 2003 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader. Fronter og benkeplate har høy slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas full utskiftning av overflater/innredning.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Kjøkken i boligdel.



Innredning har høy slitasje.

LOFT ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekkskanal over tak.

SPESIALROM

1.ETASJE > WC

! TG 2 Overflater og konstruksjon

WC i næringsdel har belegg på gulv, plater med tapet på vegger og trepanel i himling.

Sanitærutstyr består av frittstående toalett, servant og speil. Mekanisk avtrekk og tilluft gjennom dør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tapet på vegger har skader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tapet bør utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



WC i næringsdel.

Tilstandsrapport



Løs tapet på vegger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlige vannrør i kobber. Stoppekran med måler i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige 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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Stoppekran i kjeller.

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i plast og noe støpegods.

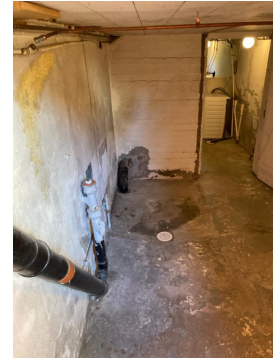
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Deler av avløpsrør i kjeller.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med klaffeventiler og lufteventiler i enkelte vinduer.

TG 1 Varmesentral

Luft-til-luft varmepumpe og panelovner i næringsdel.
Vedfyring og panelovner i boligdel.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider på ca. 200 liter til 1.etasje er plassert i kjeller. Datert 1994.

Varmtvannsbereider på ca. 200 liter til loftetasje er plassert i kjeller. Datert 2005.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Bereider for 1.etasje er over 20 år og oppnådd forventet normal brukstid.

Bereider 1.etasje er tilkoblet med stikkontakt, dette er ikke iht. gjeldene krav.

Fra 2010, skal det ved nyinstallasjon av varmtvannstank større enn 2000W, ha direkte el-tilkobling. (Fra 2014 større enn 1500W). Årsaken er å unngå risiko for varmgang og brann.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Bereder for 1.etasje.



El-skap til næringslokale i trapperom kjeller.



Bereder for loftetasje.



El-skap til boligdel i trapperom loftetasje.

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

El-anlegg i loftetasje til boligdel med i hovedsak åpent ledningsnett. El-skap og inntakssikringer med skrusikringer er plassert i trapperom. El-anlegg i 1.etasje til næringsdel med i hovedsak åpent ledningsnett. El-skap med automatsikringer er plassert i trapperom til kjeller.

Eier opplyser at arbeid på el-anlegg i hans eie er utført av faglært og består av utbedring av el-anlegg i loftetasje, samt mindre utbedringer i huset.

Eier opplyser at anlegget i boligdelen (2 etasje) ble kontrollert av El-verket Høland (VEV) i 2021. Alle feil rettet.

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)?

Ja

Branntekniske forhold

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

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

Det er observert brannslukningsapparat i boligen og røykvarslere. Rømningsvinduer fra rom for varig opphold er iht. dagens krav.

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

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

TG 1 Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent.

TG 3 Drenering

Det er ikke synlig fuktsikring eller opplysninger om eventuell drenering.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tegn på noe utvendig fuktsikring.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Det er registrert fukt i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Det er ikke synlig fuktsikring utover rør fra nedløp.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i plassstøpt betong.

Det er sprekker i grunnmur, vurdert til normalt for bygning av denne alder, men bør følges med på.

TG 3 Terrengforhold

Tomt har skrånet terreng fra Stasjonsveien mot bygning.

Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet. (dvs. jevnt fall på 6 cm, 3 m fra vegglivet.) Iht. dagens krav.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i flomutsatt område iht. kommuneplan.
- Terreng faller inn mot bygning.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Ses i sammenheng med drenering.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Terreng faller mot bygning.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp, via privat vannledning.

Vurdering utover dette er ikke utført da det ikke foreligger alder på anlegg.

Bygninger på eiendommen

Garasje/uthus.

**Anvendelse**

Biloppstilling og lagring.

Byggeår

1960

Kommentar

Ukjent byggeår, årstall er satt ut fra tidligere salgsdokumenter.

Standard

Delvis isolert eldre garasje/uthus med et rom.

Vedlikehold

Manglende vedlikehold.

Beskrivelse

Garasje/uthus er fundamentert på støpte pilarer, bjelkelag med tregulv, yttervegger i trekonstruksjon med stående panel utvendig og platekledt innvendig, takkonstruksjon i tre tekket med papp. Delvis isolert. Sidehengslede porter. Bygning har skjevheter og store skader. Det bør påregnes at det må rives og nybygges.

Uthus

**Anvendelse**

Lagring

Byggeår

1913

Kommentar

Ukjent byggeår, årstall er satt ut fra tidligere salgsdokumenter.

Standard

Uisolert eldre uthus med to rom.

Vedlikehold

Manglende vedlikehold.

Beskrivelse

Uthus er fundamentert på mark/steiner, bjelkelag med delvis tregulv, yttervegger i trekonstruksjon med stående panel utvendig, takkonstruksjon i tre tekket med blikkplater. To dører. Bygning har store skjevheter og skader. Det bør påregnes at det må rives og nybygges.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

139 m²/139 m²

Bolig/nærings bygg.: Entré, Toalettrom, 3 Trapperom, Næringslokale, Gang, Bad, 2 Soverom, Kjøkken, Stue, Bod

Andre bygg: Garasje/uthus., Uthus
Bruksareal andre bygg: 52 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 000 000

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 3 550 000

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

3 000 000

Konklusjon markedsverdi

3 000 000

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	M ² PRIS
1 Stasjonsveien 60 ,1940 BJØRKELANGEN 121 m ² 1903 3 sov	23-08-2022	4 600 000	4 500 000	0	4 500 000	37 190
2 Eidsbekken 6 ,1940 BJØRKELANGEN 94 m ² 1957 3 sov	17-02-2020	2 490 000	2 650 000	0	2 650 000	28 191
3 Stasjonsveien 56 ,1940 BJØRKELANGEN 82 m ² 1900 2 sov	25-02-2019	1 990 000	2 300 000	0	2 300 000	28 049
4 Villaveien 6 ,1940 BJØRKELANGEN 116 m ² 1935 3 sov	10-05-2021	3 200 000	3 200 000	0	3 200 000	27 586
5 Stasjonsveien 51 ,1940 BJØRKELANGEN 131 m ² 1956 5 sov	17-05-2022	3 500 000	3 500 000	0	3 500 000	26 718
6 Haldenveien 25 ,1940 BJØRKELANGEN 120 m ² 1952 2 sov	17-02-2022	3 000 000	3 000 000	0	3 000 000	25 000
7 Vollaveien 2 ,1940 BJØRKELANGEN 226 m ² 1972 4 sov	21-06-2021	3 990 000	3 945 500	0	3 945 500	17 458

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 skjønsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avg. Beregnet årsbeløp for 2022 inkl. vann/avløp, renovasjon, feier, eiendomsskatt. lht. Aurskog-Høland kommune.	Kr.	18 888
Øvrige kostnader som bl.a. alarm, VEV, strøm, forsikring, brøyting. lht. eier.	Kr.	46 415
Vedlikehold, estimert av takstmann.	Kr.	15 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	80 500

Teknisk verdi bygninger

Bolig/nærings bygg.

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 500 000
Sum teknisk verdi - Bolig/nærings bygg.	Kr.	2 350 000

Garasje/uthus.

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	160 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 150 000
Sum teknisk verdi - Garasje/uthus.	Kr.	10 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	90 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 80 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	10 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 370 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 200 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi	Kr.	1 200 000
----------------------------	------------	------------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 550 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Ekstern bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsfaglige 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

Bolig/nærings bygg.

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	85			85			85
Loft Etasje	54			54			54
Kjeller							
SUM	139						139
SUM BRA	139						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré , Wc , Næringslokale, Trapperom til leilighet, Trapperom til kjeller		
Loft Etasje	Trapperom , Gang , Bad , Soverom , Soverom 2, Kjøkken , Stue , Bod		
Kjeller			

Kommentar

I loftetasje er bod og bad på totalt ca. 4 m² ikke måleverdig grunnet lavere takhøyde enn 1,90 m, arealet er ikke inkludert, rommene er oppgitt for informasjon.

Kjelleretasje med boder er ikke være måleverdig grunnet takhøyde under 1,90 m, enkelte steder kan takhøyden være 1,90 men helhetsvurdering og gjennomsnitt er ikke arealet måleverdig. Gulvarealet i kjeller er ca. 42 m² og arealet er ikke inkludert.

Det bemerkes at vegg mellom tilliggende rom er inkludert i arealet.

I 1.etasje er næringsdelen ca. 70 m², øvrig er trapperom til boligdel og kjeller. Boligdel er vurdert til BRA-i i om det er egen boenhet.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende fra ca. 2,25 m til ca. 2,34 m.
Målt takhøyder i loftetasje er varierende fra ca. 2,06 m til ca. 2,17 m.
Målt takhøyder i kjelleretasje er varierende fra ca.1,83 m til ca. 1,89 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 ikke tegninger

Kommentar: Eier opplyser at eiendommen er registrert i kommunen som et kombinasjonsbygg med forretning i 1.etasje og bolig i 2.etasje

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Garasje/uthus.

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		36		36			36
SUM		36					36
SUM BRA	36						

Romfordeling

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

Kommentar

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

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.

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Uthus

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		16		16			16
SUM		16					16
SUM BRA	16						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Bod , Bod 2	

Kommentar

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

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:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Bolig/nærings bygg.	136	3
Garasje/uthus.	0	36
Uthus	0	16

Kommentar

Bolig/nærings bygg.

S-rom er innvendig bod i loftetasje og uthus.

Kjeller har ikke måleverdige rom.

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.8.2022	Henning Fagersand	Takstmann
	Svein Gløtta	Kunde
24.5.2024	Henning Fagersand	Takstingeniør
	Svein Gløtta	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3026 AURSKOG-HØLAND	73	41		0	1142 m ²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse

Stasjonsveien 39, 1940 Bjørkelangen

Hjemmelshaver

Gløtta, Svein

Kommentar

Eiendomsgrenser kan ha unøyaktighet mot sør/vest iht. eiendomskart fra kommunen.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende ved Stasjonsveien i Bjørkelangen sentrum, som er kommunesentrum i Aurskog-Høland kommune.

Regulering

Det er ikke tilsendt offentlige planer, det anbefales at kjøpere og interessenter innhenter dette hos kommune eller megler. Eier opplyser at bygning er regulert til næring- og boligformål.

Tinglyste/andre forhold

Boligen er registrert SEFRAK-minne. Iht. matrikkelrapport.

«SEFRAK er en forkorting for SEkretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av eldre bygninger. Et omfattende feltarbeid ble gjort i perioden 1975-1995. I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunene. På <http://www.ra.no/> finnes mer informasjon om SEFRAK og om tilgang på den informasjonen som er registrert.»

Deler av Bjørkelangen sentrum har kulturminner og eiendommen ligger innenfor dette området, iht. tilsendt utsnitt av kommunedelplan. Det anbefales at kjøpere setter seg inn i planen.

Bygninger

Hovedbygning over to plan med kjeller, der 1.etasje er næringsdel og loftetasje til boligformål. I tillegg er det to eldre uthus.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
1 150 000	2007	Kilde: Eiendomsverdi AS

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Jernbanepersonalet Bank og Forsikring	818871			
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	24.08.2022	Utfylt av eier og gjennomgått.	Innhentet	0	Nei
Eiendomsverdi.no	07.07.2022	Matrikkel opplysninger.	Innhentet	0	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	16.08.2022	Iht. Aurskog-Høland kommune	Eksisterer Ikke	0	Nei
El-Samsvarserklæring, dok. håndverker/våtrom	17.08.2022		Ikke vist	0	Nei
Offentlige planer	26.08.2022		Ikke vist	0	Nei
Megler	16.08.2022	Aktiv Aurskog. Oversendt meglerpakke med bla. kommunale avg., kulturminner, feierapport	Innhentet	0	Nei
Eier	17.08.2022	Viste og ga opplysninger om eiendommen også i 2024.	Fremvist	0	Nei
Situasjonskart	13.07.2022	Iht. Aurskog-Høland kommune	Innhentet	0	Nei
Tegninger	17.08.2022		Ikke vist	0	Nei
Tidligere salgsdokumenter	17.08.2022	FINN annonse og salgsprospekt fra 2007.	Fremvist	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/EU1990>

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