


Tilstandsrapport

 Selveierleilighet

 Kaptein Hans Michelets vei 2D , 1960 LØKEN

 AURSKOG-HØLAND kommune

 gnr. 32, bnr. 22, snr. 33

Markedsverdi

2 600 000

Sum areal alle bygg: BRA: 90 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 10.04.2026

Rapportdato: 23.04.2026

Oppdragsnr.: 13998-1499

Eiendomsverdi ref nr: CM1266

Autorisert foretak: Fagersand AS

Sertifisert Takstingeniør: Henning Fagersand



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Fagersand AS

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

Takstingeniør Henning Fagersand har ca. 30 års erfaring fra bygningsbransjen, som tømmer 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 byggregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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.

! 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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

FORENKLET SAMMENDRAG AV TILSTAND.

Leilighet fra byggeår 2011 har i hovedsak en normal god tilstand. Det er ikke fremvist dokumentasjon fra byggeår eller senere, foruten dokumentasjon for det elektriske anlegget.

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

Selveierleilighet - Byggeår: 2011

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligbygning over to plan med fire boenheter, oppført i trekonstruksjoner med fasade av liggende trekledning og saltak konstruksjon tekket med takstein. Tilliggende boder i rekke oppført i trekonstruksjoner med støpt plate og pulttak konstruksjon tekket med takstein. Frittliggende garasjebygning i rekke oppført i trekonstruksjoner med asfaltert dekke og ringmur, fasade av liggende trekledning, saltak konstruksjon tekket med takstein og aluminium leddport med elektrisk åpner.

Veranda i trekonstruksjoner med tregulv, tett skillevegg og rekkverk av tre.

Trevinduer med 3-lags isolerglass.

Ytterdør med 3-lags isolerglass til entré.
Terrassedør av tre med 3-lags isolerglass fra stue til veranda.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene er av parkett.
Vegger er av malte plater.
Himlinger er av tak-ess plater.

Etasjeskille av bjelkelag.

Det er elementpipe, som ikke er tilkoblet ildsted.

Profilerte formpressede innerdører.

Skyvedørsgarderober på et soverom og entre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom.
Fliser på vegger og tak-ess plater i himling.
Fliser på gulv med gulvvarme.
Plastsluk i dusjsone
Sanitærutstyr og innredning består av heldekkende servant med skuffeseksjon, frittstående toalett, dusjnise med vegg av glassbyggerstein og dusjgarnityr, samt opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk og spalte for tilluft under dørblad.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminert benkeplate med nedfelt vaske- og skyllekum, induksjonstopp, oppvaskmaskin, stekeovn og frittstående kjølfrys.
Parkett på gulv og fliser på vegg over kjøkkenbenk.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør av plast med rør-i-rør system, fordelerskap med stoppekran og drenering er plassert på bad.
Synlige avløpsrør av plast og støpegods.

Naturlig ventilasjon med veggventiler.
Mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter er plassert i bod.

El-anlegg med hovedsakelig skjult ledningsnett.
Sikringskap med automatsikringer er plassert i bod.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	90 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	90 m ²
Totalpris	2 600 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 650 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

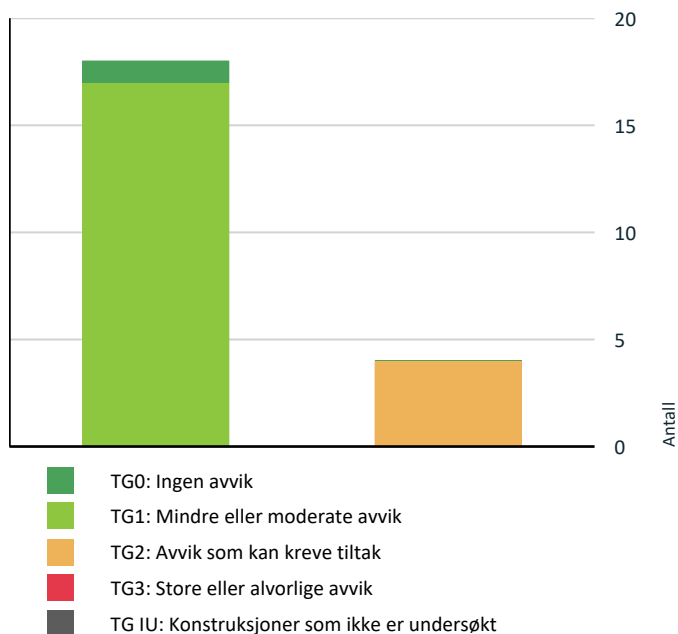
Selveierleilighet

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

Det foreligger tegninger fra byggeår, der veranda (merket balkong på tegning) er utvidet i forhold til tegning og tilliggende boder i 1.etasje er ikke inntegnet.
Det er ikke kjent om sameiet har søkt godkjenning om dette forholdet.
Det foreligger midlertidig brukstillatelse, datert 20.10.2011.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandatet er tilstandsrapport iht. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) for leilighet med teknisk verdi og markedsverdi, i forbindelse med salg.

Referansenivå for vurderinger i rapporten er hovedsakelig byggeår 2011, ut fra byggetekniske løsninger er det vurdert at bygningen er prosjektert og søkt etter teknisk forskrift 1997. Fellesareal/deler er kun vurdert hvis boligeieren har vedlikeholdsplikt for bygningsdelene, eller hvis bygningsdelene har en særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen, iht. Forskrift til avhendingslova.

Garasje/bod, svalgang, rekkverk og øvrige utvendige fellesdeler er ikke vurdert utover en forenkelt beskrivelse.

Møneloft over leiligheten er ikke vurdert da det ikke er synlig tilgang.

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

Fuktsøk og fuktmåling er utført med fuktindikator type MMS Protimeter.

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

Eier var tilstede på befaringen og ga opplysninger.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Innvendig > Overflater - parkett [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
2011

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi. Kartutsnitt viser sameiets tomt med markert seksjonsbygg.

Anvendelse
Bebodd leilighet.

Standard
3-roms selveierleilighet i andre etasje av boligbygning over to plan med fire boenheter.
Felles svalgang til inngangsparti.
Planløsningen består av entre, to soverom, bod, bad med opplegg for vaskemaskin og åpen stue/kjøkken løsning med tilgang til vestvendt veranda.
Oppvarming skjer med varmekabler på bad og panelovner.
Boenheten har tilgang til en garasje i felles frittstående bygning og en sportsbod i felles tilbygg til boligbygning.
Leiligheten har en normal standard.

Vedlikehold
Eier har pågående vedlikehold av terrassegulv og flere innvendige vegg overflater.
Det gjøres oppmerksom på at sameie er ansvarlig for utvendig bygningsmasse, som ikke naturlig tilhører leiligheten, eier opplyser at sameiet bl.a. har ansvar for rekkverk, som da ikke er del av vurderingen i rapporten.

UTVENDIG

! TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Trevinduer med 3-lags isolerglass.

! TG 1 Dører

Beskrivelse
Ytterdør med 3-lags isolerglass til entré.
Terrassedør av tre med 3-lags isolerglass fra stue til veranda.

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

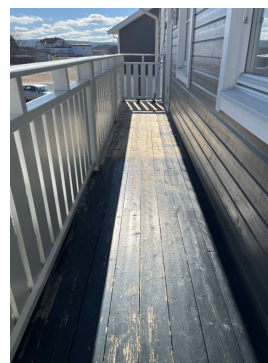
Beskrivelse

Veranda i trekonstruksjoner med tregulv, tett skillevegg og rekkverk av tre.
Det er pågående overflatebehandling av gulv, både på veranda og del av svalgang til inngangsparti, som skal ferdigstilles før salg, iht. eier.

Iht. referat fra sameiermøte 24.4.2024 er det beskrevet at seksjonseier har ansvar for vedlikehold av terrassegulv, svalganger og plattinger. Rekkverk er ikke spesielt nevnt.
Eier opplyser at rekkverk og skillevegg er del av fellesareal og sameie har ansvar av vedlikehold og eventuelle utbedring.
Det ble registrert avflasket maling på rekkverk og tendens til råte i kledning på skillevegg, dette til informasjon og bør meldes sameie.



Veranda med pågående vedlikehold av gulv.



Svalgang med pågående vedlikehold av gulv.



Tendens til råte i kledning på skillevegg.

! TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligbygning over to plan med fire boenheter, oppført i trekonstruksjoner med fasade av liggende trekledning og saltak konstruksjon teknet med takstein.

Det er møneloft uten synlig tilgang.

Tilliggende boder i rekke oppført i trekonstruksjoner med støpt plate og pulttak konstruksjon teknet med takstein.

Frittliggende garasjebygning i rekke oppført i trekonstruksjoner med asfaltert dekke og ringmur, fasade av liggende trekledning, saltak konstruksjon teknet med takstein og aluminium leddport med elektrisk åpner.

Utvendige felles forhold er ikke vurdert utover det som er beskrevet i rapporten.

Iht. referat fra sameiermøte 24.4.2024, informere styret om drift og vedlikehold av sameiet.

På grunnlag av dette er det vurdert at sameiet har vedlikeholdsplan som er tilpasset sin størrelse.



Felles tilbygg med boder.



Felles garasjebygning.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulvene er av parkett.

Vegger er av malte plater.

Himlinger er av tak-ess plater.

Det er pågående overflatebehandling av flere vegger og lister.

Parkett er vurdert under eget punkt.

TG 2 Overflater - parkett

Beskrivelse

Parkett på gulv.

Vurdering av avvik:

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

Parkett gulv har stedvis slitasje og merker, fortrinnsvis i stue/kjøkken. Det er glippe mellom gulvlist og parkett på soverom nord.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Parkett i stue/kjøkken bør utbedres eller skiftes.

Slitasje har lav konsekvensgrad og nødvendigheten av utbedringer vurderes av ny eier.

Gulvlist bør flyttes ned til gulv og holdes under oppsikt for eventuelle bevegelser, som kan skyldes setninger.



Skadet parkett ved terrassedør.



Glippe mellom gulvlist og parkett.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille av bjelkelag, så langt det kan registreres.

Målinger av skjevheter på gulv er utført som stikkprøvekontroll og alle rom/gulv er ikke målt, grunnet møblering, tepper o.l. kan målinger være begrenset.

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.

Tilstandsrapport

Ved målinger ble det registrert enkelte skjevheter på gulv.
I stue/kjøkken er det målt opp til ca. 10 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca. 2 m og tilsvarende over hele rommet.
I soverom nord er det målt opp til ca. 10 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca. 2 m og tilsvarende over hele rommet.
I soverom sør er det målt opp til ca. 15 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca. 2 m og tilsvarende over hele rommet.

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.



Måling av skjevheter med laser, som her i stue/kjøkken.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Det er elementpipe, som ikke er tilkoblet ildsted.
Det foreligger vedtak om gebyrfritak grunnet pipeløp ikke er i bruk, hvis fyringsanlegget tas i bruk, plikter huseier å melde fra til NRBR.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte formpressede innerdører.
Boddør glir igjen i åpen stilling og tyder på at bør justeres, vurdert til mindre avvik.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Skyvedørgarderobes på et soverom og entre.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom.
Det er vurdert at våtrommet er fra byggeår.
Våtrommet blir vurdert ut fra tekniske forskrifter for byggetidspunktet (TEK-97) og også opp mot dagens krav.
Det foreligger ingen dokumentasjon på våtrommet.



Bad/vaskerom.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger og tak-ess plater i himling.
Det er en mindre skade på veggflis i hjørne ved dør, den er kun av estetisk betydning og trenger ikke utbedres.



En mindre skade på veggflis.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv med gulvvarme.
Det er målt ca. 1:50 fall i dusjsone og ca. 1:100 på øvrig gulv.
Det er målt ca. 25 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist.

Det er registrert hulrom (bom) under en flis i dusjsone, som bør holdes under oppsikt og kan på sikt løsne, vurdert til mindre avvik.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk uten synlig membranmansjett i dusjsone
Tettesjikt/membran bak og under fliser er ikke kjent, da det ikke er forevist dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Konsekvens/tiltak

- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Det bør innhentes dokumentasjon på utført membran og tettesjikt, om mulig.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen er fagmessig, noe som gir økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.



Sluk i dusjsone.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Sanitærutstyr og innredning består av heldekkende servant med skuffeseksjon, frittstående toalett, dusjnisse med vegg av glassbyggerstein og dusjgarnityr, samt opplegg for vaskemaskin.

Det er et mindre hakk i servant, som er utbedret.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk og spalte for tilluft under dørblad.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i bod mot vegg med vaskemaskin, øvrige våtsoner kunne det ikke tas hull grunnet naboskille og kjøkkeninnredning. Fuktmåling i trevirke viste normale verdier.



Fuktmåling uten avvik.

Ved målinger under 8 % vil displayet ikke vise resultat.

KJØKKEN

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminert benkeplate med nedfelt vaske- og skyllekum, induksjonstopp, oppvaskmaskin, stekeovn og frittstående kjøl/frys.

Parkett på gulv og fliser på vegg over kjøkkenbenk.

Mindre fuktskade på et par skapfronter og et hakk i flis over benk, vurdert til mindre avvik.

Ved fuktsøk ble det registrert normale verdier på utsatte steder.



Kjøkkeninnredning.



Skade på skapfront.

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Lysbryter bør skiftes, vurdert til mindre avvik.



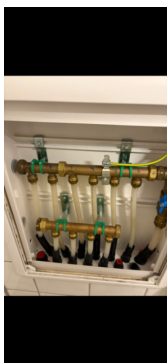
Lysbryter er defekt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Synlige vannrør av plast med rør-i-rør system, fordelerskap med stoppekran og drenering er plassert på bad.
Rørlegger har utbedret fordelerskap etter befaring med tilsendt bildedokumentasjon.



Fordelerskap for vann.
Kundes bilde.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør av plast og støpegods.
Stakeluke og avløpslufting er ikke observert, dette er normalt en del av fellesanlegget med denne type bolig.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med veggventiler.
Mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter er plassert i bod.
Drenering er ført inn til bad, iht. opplysning fra rørlegger i etterkant av befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

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

Bereider er tilkoblet stikkontakt, som ikke er iht. gjeldene krav.
Fra 2010, skal det ved nyinstallasjon av varmtvannsbereder større enn 2000W, ha direkte el-tilkobling. (Fra 2014 større enn 1500W).

Konsekvens/tiltak

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

Det bør også etableres fast el-tilkobling i henhold til gjeldende forskrift for å redusere risiko for varmegang og brann.



Varmtvannsbereder.

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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

El-anlegg med hovedsakelig skjult ledningsnett.
Sikringskap med automatsikringer er plassert i bod.

Det foreligger dokumentasjon fra byggeår, datert 27.10.2011.

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

Spørsmål til eier

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

Tilstandsrapport

2011

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

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringskap

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

Generell kommentar

På grunnlag av opplysninger fra eier/kunde, fremvist dokumentasjon, tilstand og alder er det ikke behov for utvidet el-kontroll. Det bemerkes at undertegnede takstmann ikke er fagmann innen elektro og kontrollen er forenklet og utelukkende på det som er synlig, det kan derfor være feil med anlegget som ikke er oppdaget.



Sikringskap.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier, da langvarig eksponering for radongass kan medføre alvorlige helseskader. Eiendommen ligger i et område med "moderat til lav aktsomhetsgrad" for radon ifølge NGU aktsomhetskart.



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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i
90 m²/69 m²

Selveierleilighet: Entré, 2 Soverom, 2 Bod,
Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Garasje

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 600 000

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 4 650 000

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

2 600 000

Tillegg for andel fellesformue	+	1 606
Fradrag for andel felles gjeld	-	5 715

Konklusjon markedsverdi

2 600 000

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 Kaptein Hans Michelets vei 7F ,1960 LØKEN 44 m ² 2008 1 sov	05-02-2025	2 100 000	2 050 000	10 223	2 060 223	43 835
2 Kaptein Hans Michelets vei 3C ,1960 LØKEN 66 m ² 2008 2 sov	08-09-2024	2 600 000	2 600 000	7 178	2 607 178	37 785
3 Kaptein Hans Michelets vei 6C ,1960 LØKEN 66 m ² 2008 2 sov	19-03-2024	2 650 000	2 550 000	10 223	2 560 223	37 105
4 Kaptein Hans Michelets vei 1D ,1960 LØKEN 69 m ² 2008 2 sov	05-01-2026	2 650 000	2 450 000	7 879	2 457 879	35 621

Kilde :
Eiendomsverdi

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

Fellesutgifter inneholder kommunale avgifter, forsikring, snøbrøyting, utv. vedlikehold, gressklipping, forretningsfører. Kr. 27 000
Iht. forretningsfører.

Sum Årlige kostnader (Avrundet) Kr. 27 000

Teknisk verdi bygninger

Selveierleilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr. 4 750 000

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) Kr. - 300 000

Sum teknisk verdi - Selveierleilighet Kr. 4 450 000

Sum teknisk verdi bygninger Kr. 4 450 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befarings tidspunktet. 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 markadstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi Kr. 200 000

Beregnet tomteverdi Kr. 200 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) Kr. 4 650 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.Etasje	69			69	18
Fellesareal		21		21	
SUM	69	21			18
SUM BRA	90				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Entré/gang, soverom, soverom 2, bod, bad/vaskerom, stue/kjøkken		
Fellesareal		Bod, garasje	

Kommentar

Garasje og bod, på henholdsvis 16 m² og 5 m², 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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Veranda er definert som Åpent areal (TBA) .

Areal som innbefatter garderobeskap, sjakter o.l. er inkludert i arealberegningen.

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 målsatte tegninger.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger tegninger fra byggeår, der veranda (merket balkong på tegning) er utvidet i forhold til tegning og tilliggende boder i 1.etasje er ikke inntegnet.

Det er ikke kjent om sameiet har søkt godkjenning om dette forholdet.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse, datert 20.10.2011.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.4.2026	Henning Fagersand	Takstingeniør
	Anja Kolstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG- HØLAND	32	22		33	13000 m ²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse

Kaptein Hans Michelets vei 2D, 1960 Løken

Hjemmelshaver

Kolstad, Anja

Kommentar

Areal er felles eiet tomt.

Eierandel er sameiebrøk iht. Eiendomsverdi.

Seksjonsdata iht. boligopplysninger fra forretningsfører.

Boligselskap

Sagtomta Løken 2
Boligsameie.

Eierandel

69 / 2158

Forretningsfører

B-S Regnskap AS

Organisasjonsnr

892516642

Felles formue

Kr. 1 606 31.03.2026

Felles gjeld:

Kr. 5 715 31.03.2026

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende sentralt på Løken i Aurskog-Høland kommune.

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat internveier.
Iht. sit.kart.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.
Iht. kommunen.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.
Iht. kommunen.

Regulering

Eiendommen er regulert til bl.a. konsentrert småhusbebyggelse.
Iht. kommunen.

Om tomten

Felles eiet tomt på ca. 13 daa tilhørende sameiet, som er forholdsvis flat, opparbeidet med plen og beplantning. Asfalterte internveier og parkering.

Sameie

Sameiets navn er Sagtomta Løken 2 Boligsameie, Kaptein Hans Michelets vei, 1960 Løken.

Bebyggelsen og tomten. Gnr. 32, bnr. 22 i Aurskog-Høland kommune ligger i sameie mellom de 34 eierseksjonene som bebyggelsen og tomten er oppdelt i.

For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Det er tinglyst tilleggsdel til hver seksjon hva gjelder enten balkong eller uteplass.

Samtlige seksjoner disponerer utvendig sportsbod.

3 roms leilighetene disponerer 1 carport pr. seksjon. (Garasje)

2 roms leilighetene disponerer 1 biloppstillingsplass pr. seksjon.

Dette er kun et sammendrag og kjøper og interessenter bør sette seg godt inn i sameiets vedtekter, regnskap, ordensregler og retningslinjer.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	08.04.2026		Gjennomgått	6	Nei
Ordrebekreftelse	06.04.2026		Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi	05.04.2026	Matrikkel opplysninger.	Gjennomgått	3	Nei
Kommunalinformasjon	08.04.2026	Midl. brukstillatelse, sit.kart, planopplysninger, tegninger, NRBR.	Gjennomgått	5	Nei
Forretningsførerinfo	08.04.2026	Boligopplysninger, ordensregler, protokoll styremøte.	Gjennomgått	7	Nei
Eier	09.04.2026	Ga opplysninger om eiendommen og fremviste dokumentasjon.	Gjennomgått	1	Nei
Sameie opplysninger	17.04.2026	Vedtekter, referat.	Gjennomgått	13	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.